

CAPITOLO 1 - GENERALITÀ

ART.1 - NATURA E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio, a cui sono allegati il Piano Urbanistico Comunale e le relative Norme di Attuazione, contiene le norme e le prescrizioni che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi. È compito dell'Amministrazione Comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, di vigilare sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale facendo rispettare le norme e le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

ART.2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni soggetto titolare di concessione ed autorizzazione edilizia è tenuto al rispetto del presente Regolamento Edilizio.

I progettisti delle opere sono tenuti, nell'ambito delle proprie competenze, al rispetto delle norme del Regolamento Edilizio oltreché del Piano Urbanistico Comunale e delle Norme di Attuazione.

Per gli effetti degli artt.31 e 41 della L. n. 1150/1942, dell'ART.6 L. n. 47/1985 il titolare della concessione a edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza nei confronti del Regolamento Edilizio, oltreché del Piano Urbanistico Comunale e delle Norme di Attuazione e delle altre eventuali prescrizioni e modalità esecutive stabilite dalla concessione. Pertanto le designazioni del titolare, del direttore e dell'esecutore dei lavori, e la loro eventuale sostituzione, deve essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere, per accettazione, l'atto di concessione e gli elaborati di progetto.

Per quanto riguarda le sanzioni amministrative e penali valgono le norme stabilite dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

ART.3 - FACOLTÀ DI DEROGA DAL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio per edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, nei limiti e forme stabiliti dalle L. n.1357/ 1955 ART.3 e L. n.765/1967 ART.16, facendo salvi i limiti inderogabili del D.A.EE LL Fin e Urb. n. 2266U/1983.

ART.4 – OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Il Codice Civile, con l'ART.871, dispone che: "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali."; pertanto, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, si intendono applicabili le leggi statali e regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della L.n.47 del 28/02/1985 e a quanto disposto dalla L.R. n. 23 del 11/10/1985.

ART.5 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio si applica a tutto il territorio comunale. Esso entra in vigore dopo la pubblicazione del Decreto Regionale di approvazione, il giorno successivo al quindicesimo giorno di pubblicazione nell'Albo Pretorio Comunale, ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni e manufatti, azioni e trasformazioni urbanistiche ed edilizie la cui concessione o autorizzazione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate secondo norme precedentemente in vigore ma non ancora iniziate, sono soggette alla disciplina del nuovo Regolamento Edilizio e, se in contrasto, debbono adeguarsi con la richiesta di nuova concessione o autorizzazione.

Quando si tratti invece di opere in corso di esecuzione, approvate secondo normative precedenti, esse restano soggette alle norme e disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione o Autorizzazione.

Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio, in applicazione delle "misure di salvaguardia", il Sindaco non può rilasciare nuove Concessioni che non siano contemporaneamente conformi al presente regolamento edilizio e al precedente.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate e sostituite dalle nuove norme tutte le norme e disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esse incompatibili.

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio tutte le Concessioni e Autorizzazioni saranno rilasciate in base alle norme qui stabilite.

Per quanto non contemplato o prescritto dal presente Regolamento Edilizio valgono le norme e le disposizioni delle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

CAPITOLO 2 – LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART.1 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in riguardo a questioni di interesse architettonico, edilizio e urbanistico, è preposta a esprimere giudizi circa la qualità architettonica e urbanistica delle opere e a verificarne la rispondenza alle previsioni, norme e prescrizioni dello strumento urbanistico generale (Piano Urbanistico Comunale), del Regolamento Edilizio e degli eventuali Piani Attuativi, e alle disposizioni di legge ed altri regolamenti vigenti.

Compiuta l'istruttoria da parte del responsabile del provvedimento amministrativo, della ASL, la Commissione Edilizia esprime pareri:

1. sulle proposte per la formazione e varianti dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare e di tutti i Piani Attuativi;
2. sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento edilizio;
3. sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
4. su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
5. sui progetti di opere e servizi pubblici;
6. sui progetti di massima e sulle proposte planovolumetriche;
7. sulle richieste di intervento di restauro e di risanamento conservativo;
8. sui progetti di intervento che riguardano edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento e ristrutturazione);
9. sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione);
10. sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso degli edifici, frazionamento, lottizzazione ed urbanizzazione di nuove aree);
11. sulle proposte di demolizione;
12. sui progetti, pubblici o privati, di sistemazione delle aree verdi e di modifica dei suolo;
13. sulle richieste di autorizzazione che comportano la costruzione di manufatti o la realizzazione di volumi;
14. sul rinnovo di concessioni scadute, se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
15. sull'approvazione e la concessione di deroghe a norme previste dal presente regolamento;
16. su ogni opera sul merito della quale il Dirigente o Responsabile dell'ufficio giudichi opportuno consultarli.

Il parere della Commissione Urbanistico - Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il giudizio della Commissione Edilizia deve uniformarsi al rispetto delle previsioni, norme e prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, del Piano Urbanistico Comunale e delle relative Norme di Attuazione.

La Commissione Edilizia può richiedere a completamento e/o integrazione della pratica (di richiesta di Concessione o Autorizzazione) ogni altro elaborato e documentazione che siano ritenuti necessari a chiarire il progetto delle opere proposte.

La Commissione Edilizia, qualora ne veda la necessità, può effettuare o richiedere dei sopralluoghi con lo scopo di acquisire gli elementi indispensabili per la corretta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Inoltre la Commissione Edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro proposta, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti e i committenti delle opere in esame perché illustrino i progetti presentati.

La Commissione Edilizia, pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico delle opere proposte, deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriscono.

Quando la Commissione Edilizia ritenga di non poter esprimere parere favorevole sui progetti all'esame, dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al Sindaco, proponendone il rinvio per ulteriori chiarimenti o prescrivendone la modifica.

Ogni membro della Commissione Edilizia che sia interessato personalmente al progetto all'esame, sia perché proprietario o progettista delle opere o per essere parente o affine fino al quarto grado del diretto interessato, deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame del progetto.

Il parere della Commissione Edilizia ha carattere consultivo ma non vincolante per il rilascio della Concessione (o dell'Autorizzazione) che è di competenza del Sindaco. Quando il Sindaco non accolga i pareri della Commissione Edilizia dovrà darne esauriente motivazione nei verbali, comunicandola alla Commissione Edilizia stessa nella prima seduta successiva.

ART.2 - NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si compone di "membri di diritto" e di "membri elettivi". La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale su proposta del Sindaco.

La Commissione Edilizia è così composta:

a) membri di diritto

- il Sindaco o Assessore da lui delegato che la presiede;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Medico funzionario della A.S.L.;
- Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- Rappresentante dell'Azienda Autonoma di Soggiorno e Turismo (se presente);
- Architetto o Ingegnere, designato dal Consiglio Comunale sulla base di curricula comprovanti una specifica esperienza sul campo dell'edilizia e

dell'urbanistica ;

- Geometra, designato dal Consiglio Comunale sulla base di curricula comprovanti una specifica esperienza sul campo dell'edilizia;
- Veterinario della A.S.L. che viene invitato quando vengono trattate pratiche inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Geologo, designato dal Consiglio Comunale, che viene invitato quando vengono trattati strumenti urbanistici generali ed esecutivi, concessioni riguardanti l'attività estrattiva;
- Un esperto in materia di paesaggio.

La partecipazione del medico funzionario della A.S.L. ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'ART.220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265. Il parere prescritto, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

b) membri elettivi

- n. 1 Consigliere della maggioranza (indicato dal Consiglio Comunale);
 - n. 1 Consigliere della minoranza (indicato dal Consiglio Comunale);
- scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, estetica e amministrativa in materia edilizia ed urbanistica.

La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Municipale ai sensi dell'art.48 del D.L.267/2000.

Le funzioni di "Segretario della Commissione Edilizia" sono di norma svolte dal Segretario Comunale, il quale esercita le funzioni senza diritto di voto. In sua assenza può essere delegato in prima scelta il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o altro impiegato dello stesso ufficio.

L'obbligatorietà della Commissione Edilizia e l'elezione dei membri è regolata dal R.D. n.383/1934 e dalla L. n.1150/1942 (L.U.N.).

Per i membri valgono le norme di "incompatibilità di parentela" previste per gli Assessori (L. n.148/1915 ART.136).

Il Sindaco, su richiesta della Commissione Edilizia o del Consiglio Comunale o di sua iniziativa, può richiedere, quando sia ritenuto opportuno, la consulenza di Tecnici esterni specializzati nella materia all'esame.

Si ritengono decaduti quei membri della Commissione Edilizia che si assentano per più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Decadono inoltre quei membri che perdono la qualifica o l'incarico per cui sono stati eletti a far parte della Commissione Edilizia (es. consiglieri dimissionari).

I membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia dura in carica fino al termine del mandato del Consiglio Comunale che l'ha nominata, ma continua le sue funzioni fino alla nomina della nuova commissione. I suoi membri sono rieleggibili.

ART.3 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni trenta giorni ed in

seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno oppure quando lo richiedano per iscritto almeno tre membri.

Quando debbano esaminarsi pratiche di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione Edilizia uno o più esperti, i quali avranno diritto al voto solamente consultivo, oppure richiederne la consulenza scritta.

Le decisioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza; pertanto per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento della metà più uno dei membri componenti, escluso il Presidente il cui voto ha validità soltanto in caso di parità.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del dalla Commissione Urbanistico Edilizia".

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale da raccogliere in apposito registro a cura del segretario della Commissione Edilizia o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Il verbale della seduta, unitamente al segretario e al presidente, deve essere controfirmato anche dai componenti presenti all'adunanza.

Nel caso di pareri discordi tra i componenti, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata o notifica entro quindici giorni dalla data dell'adunanza.

Gli atti, regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione, devono essere poi iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente, si intende, con il tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

Qualora la Commissione Edilizia ritenesse opportuno chiedere chiarimenti prima dell'approvazione di un progetto assegnerà all'interessato un termine per fornirglieli.

L'interessato potrà farsi rappresentare da un tecnico di sua fiducia.

La concessione o l'autorizzazione è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, uffici di professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli delle leggi e dei regolamenti.

I progetti da esaminare devono riportare il parere del responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame secondo quanto disposto dalla L. n. 241 del 07/08/1990.

Per acquisire pareri e assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche può essere indetta una conferenza di servizi ai sensi degli artt.14 e 15 della L.241/1991.

ART.4 - UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI

L'Ufficio Tecnico dovrà esaminare tutte le domande presentate all'Amministrazione Comunale. L'ufficio dovrà inoltre richiedere, se del caso, il completamento delle domande, dei progetti e dei disegni a norma del presente regolamento e quindi esaminerà se tutte le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale e del regolamento medesimo siano state osservate nella redazione del progetto e se la sua realizzazione è conforme anche all'eventuale strumento attuativo vigente entro cui l'opera ricade. A tal fine l'Ufficio Tecnico avrà facoltà di invitare il progettista a compiere, con un funzionario dell'Ufficio stesso, uno o più sopralluoghi nelle aree oggetto dell'intervento previsto. Compiuto tale esame la domanda sarà trasmessa al presidente della Commissione Edilizia con il parere scritto dall'Ufficio Tecnico al fine di acquisire il parere della Commissione Edilizia preventivamente al rilascio della concessione.

ART.5 - VIGILANZA EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico dovrà assicurarsi, attraverso il personale preposto, che le opere previste nei progetti approvati e autorizzati siano realizzate secondo i progetti medesimi, e che siano conservate altresì tutte le eventuali prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo comunale.

Ogni qualvolta l'Ufficio accerti l'esecuzione di opere in totale o parziale difformità dai progetti approvati, o l'inizio dei lavori in assenza di concessione o autorizzazione comunale ovvero in violazione delle norme del Piano Urbanistico Comunale o del presente regolamento, deve tempestivamente informare chi di competenza per gli opportuni provvedimenti.

L'Ufficio dovrà altresì segnalare tempestivamente tutti i casi in cui, per ragioni di sicurezza pubblica, sia necessario procedere alla emissione di ordinanze per la demolizione o il consolidamento di edifici, muri o parte di essi in precarie condizioni statiche.

CAPITOLO 3 - INTERVENTI (URBANISTICI ED EDILIZI)

ART.1 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si definiscono "INTERVENTI":

a) Le opere che, in generale, comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;

b) In particolare, le opere di nuova realizzazione e quelle eseguite su edifici o manufatti, strutture, infrastrutture e impianti esistenti.

Si definiscono "interventi urbanistici" quelli atti a dotare il territorio interessato di opere e infrastrutture (urbanizzazione primaria e secondaria) indispensabili a renderlo idoneo all'uso edilizio razionale e ordinato.

Di norma, e sempre nei nuovi insediamenti, gli interventi urbanistici sono soggetti a studio preliminare e approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Si definiscono "interventi edilizi" quelli direttamente interessanti la nuova edificazione delle aree, ad uso abitativo o produttivo, o la trasformazione dell'edificato già esistente.

Secondo la tipologia gli interventi edilizi si classificano nel seguente modo:

1. interventi di nuova costruzione:

per nuova costruzione si intende qualunque opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità, e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera;

2. interventi di ricostruzione edilizia o nuova costruzione a seguito di demolizione:

per ricostruzione edilizia si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che comporti la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati o parte di essi;

3. interventi di modifica e ampliamento:

Per ampliamento si intendono gli interventi che tendono ad ingrandire un fabbricato esistente, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari;

4. interventi di consolidamento, restauro e risanamento igienico e conservativo:

Si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Potrà essere consentito, anche in deroga alla superficie coperta ed al volume, la realizzazione di locali per servizi igienici se ne è sprovvisto e di cucinino o angolo di cottura di limitata superficie, unicamente per migliorare le condizioni igienico sanitarie dell'alloggio; tali condizioni dovranno essere congruamente indicate e verificate dalla Commissione Edilizia.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli

elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempre nel rispetto dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale e tipologico dell'interno e le parti decorative dell'edificio;

5. interventi di ristrutturazione edilizia:

per ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono a:

modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;

cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o la sua destinazione d'uso;

adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1498/1939, oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, senza preventivo parere degli enti proposti alla loro tutela;

6. interventi per opere interne:

si definiscono "opere interne" quelle realizzate in costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti (Piano Urbanistico Comunale) e con il Regolamento Edilizio vigente, che non comportino modifiche della sagoma (prospetti) né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

7. interventi di manutenzione ordinaria:

per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamenti, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi interne ai sensi dell'ART.26 della L. n. 47/1985 e dell'ART.15 della L.R. n. 23/1985.

Per gli edifici residenziali esse sono esemplificativamente:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quando non alterino le caratteristiche esistenti;
- la manutenzione delle coperture, delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate, l'esecuzione dei rappezzi ed ancoraggi delle loro parti pericolanti;
- la ritinteggiatura, il ripristino e il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, ecc.;
- la manutenzione di giardini privati esistenti, la riparazione delle recinzioni.

8. interventi di manutenzione straordinaria:

per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle opere e delle

modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono quindi alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sul loro aspetto esterno e sull'ambiente circostante.

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni quando alterano le caratteristiche esistenti, una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere ed accrescere l'efficienza degli impianti;
- gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici artigianali.
- interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale.

Si definiscono "interventi" anche:

- le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti compresi gli spazi ricavati per parcheggi;
- le opere di demolizione, gli scavi e i reinterri;
- la conversione o mutamento d'uso e la trasformazione tipologica di immobili;
- l'utilizzo temporaneo o continuato di aree come deposito di materiali o merci, rottami e automezzi in demolizione, o come parcheggio di roulotte e camper, case mobili, baracche o box prefabbricati, containers e simili;
- il taglio o l'abbattimento della flora arborata o cespugliata significativa;
- la sistemazione autonoma di terreni a cortili, giardini e simili;
- le opere che comportano la installazione e l'uso di manufatti provvisori;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere di ricerca nel sottosuolo e di sfruttamento del suolo e del sottosuolo.

ART.2 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o attuazione indiretta.

L'attuazione si dice "diretta" quando, per la esecuzione delle opere, sono alternativamente sufficienti:

- la tempestiva comunicazione o denuncia all'Amministrazione Comunale;
- l'autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico;
- la concessione edilizia rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico .

L'attuazione si dice "indiretta" quando il rilascio della Concessione o Autorizzazione è subordinata alla approvazione preliminare di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Sono soggetti a tempestiva "comunicazione" o "denuncia" :

- a) le opere di manutenzione ordinaria;
- b) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;

- c) l'apposizione di tende e analoghi al servizio di edifici esistenti;
- d) i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori legittimi;
- e) le opere interne.

Si definiscono "opere interne" quelle realizzate in costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti (Piano Urbanistico Comunale) e con il Regolamento Edilizio vigente, che non comportino modifiche della sagoma (prospetti) né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per queste opere, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Servizio Tecnico o una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione e direzione dei lavori, che asseveri le opere da eseguirsi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igieniche e sanitarie e delle previsioni e prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Sono soggetti (ai sensi delle L.n.457/78; L.94/82; L.R.23/85) ad Autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) le recinzioni dei terreni;
- d) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'ART.817 del codice civile o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
- e) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia (cioè che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere);
- f) le occupazioni stabili o continuate di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- g) i forni all'aperto, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi e simili;
- h) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- i) le serre agricole, i tunnel e manufatti similari al servizio di aziende agricole;
- l) i mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi dell'ART.11 della L.R. n. 23/1985.

Sono soggette a Concessione del Responsabile del Servizio Tecnico:

- a) le opere di cui in precedenza quando riguardino immobili vincolati ai sensi dell'ART.7 L. n.94/1982 e ART.26 L. n. 47/1985.
- b) tutte le altre opere e interventi per cui non è prevista comunicazione o denuncia o Autorizzazione.

Non sono soggette (ai sensi dell'ART.15 L.R. n.23/1985) né ad Autorizzazione né a Concessione del Responsabile del Servizio Tecnico:

- a) le opere già soggette a comunicazione o denuncia;
- b) le opere e/o gli interventi di assoluta urgenza, necessità o emergenza ordinati dal Sindaco.

CAPITOLO 4 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART.1 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

L'intervento di lottizzazione consiste nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree ricadenti nelle zone omogenee C, D, F e G secondo l'ART.3 della L.R. N. 20/91. L'utilizzazione edilizia massima è quella prevista dal Piano Urbanistico Comunale per la zona cui gli interventi si riferiscono.

L'intervento di lottizzazione è di iniziativa privata ed è soggetto a convenzione con l'Amministrazione Pubblica. Il piano di lottizzazione deve riguardare l'intera area individuata dal Piano Urbanistico Comunale che si configura come unità minima d'intervento da assoggettare unitamente alla pianificazione attuativa.

ART.2 - RICHIESTA PER L'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

La domanda di autorizzazione a lottizzare, firmata da tutti i proprietari interessati o dai loro rappresentanti legali, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione, in triplice copia, delle aree che si intendono utilizzare a scopo edificatorio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti o geometri iscritti ai relativi Albi professionali, è composto da:

- a) planimetria, in scala non inferiore ad 1:10.000, da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nel territorio comunale;
- b) estratto di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con l'individuazione catastale dell'area da lottizzare, l'elencazione dei mappali, delle relative superfici catastali, degli intestatari di ciascuna particella interessata e dei possessori, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio;
- c) stralcio del Piano Urbanistico Comunale con le prescrizioni delle norme di attuazione;
- d) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000, con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con equidistanza di un metro, delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, degli impianti, di particolari, quali: canali, linee elettriche, condotte fognarie, acquedotti ecc., con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- e) planimetria dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno di 1: 500, indicante:
 1. la rete viaria carrabile e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni;
 2. le aree riservate ai servizi pubblici previsti (verde attrezzato e parcheggi) che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza;
- f) planimetria, in scala non inferiore ad 1: 500, con la posizione di tutti gli edifici previsti, le relative altezze, l'indicazione della loro destinazione e la delimitazione dei singoli lotti opportunamente numerati con l'indicazione dei distacchi dai confini;

- g) progetto di massima delle infrastrutture primarie, nel rapporto almeno di 1:500, da realizzare nella lottizzazione compresi gli allacci ai pubblici servizi (rete stradale, marciapiedi, parcheggi, rete fognature nere e relativo scarico, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, sistemazione a verde delle aree libere);
- h) tipologie edilizie in scala 1:200 e sezioni stradali;
- i) una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla normativa di attuazione;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni, alle coperture e alle recinzioni;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni. Illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
- j) preventivo di spesa di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
- k) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
- l) relazione geologica e relazione geotecnica redatte da un tecnico abilitato secondo quanto previsto dal D.M. 11.3.88 e dalla circolare applicativa del 24.9.88 N° 30483.

ART.3 - CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che alla delibera consiliare di adozione, è subordinata alla stipulazione di una convenzione, il cui schema è allegato all'atto della domanda a lottizzare, con la quale il lottizzante assume per se e per conto di eventuali successori o aventi causa i seguenti impegni:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti nella lottizzazione e le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria che verranno determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti nella lottizzazione;
- 3) i tempi di esecuzione e ultimazione delle opere, di cui al punto precedente, entro un termine stabilito, ma comunque non superiore ai cinque anni;
- 4) la costituzione di adeguata garanzia finanziaria anche a mezzo di

fideiussione da parte dei lottizzanti nella misura del 100% del costo totale delle opere di urbanizzazione primaria aggiornato al momento di stipula della convenzione.

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt.20 e 21 della L.R. n. 45/1989, vista la relazione di istruttoria di un tecnico abilitato alla progettazione dei piani stessi e sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia. Una volta approvato il piano di lottizzazione, viene comunicato agli interessati tale esito convocandoli e assegnando un termine per sottoscrivere la convenzione, conforme allo schema allegato al piano, e per assolvere i relativi obblighi. Le domande di concessione ad edificare che successivamente possono essere presentate devono interessare le parti del piano dove le opere di urbanizzazione sono state realizzate o sono in via di ultimazione, che, comunque, dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità. In sede di rilascio delle singole concessioni l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte planovolumetriche purché:

- non modifichino la destinazione d'uso, né la tipologia;
- non aumentino l'altezza degli edifici;
- non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né la volumetria edificabile globale prevista dal piano;
- non aumentino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico.

Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà essere inquadrata in un nuovo assetto planovolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

Il piano di lottizzazione autorizzato ha validità per cinque anni, durante i quali le opere di urbanizzazione devono essere eseguite precedendo o di pari passo con l'edificazione,

ART.4 - COMPARTO EDIFICATORIO E PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di promuovere comparti edificatori in sede di progetto di piani attuativi. Il comparto edificatorio, in generale, definisce gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edificatorio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione. I proprietari degli immobili e/o aree potranno aderire al comparto singolarmente, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio per procedere all'edificazione e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi. Per formare il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i $\frac{3}{4}$ del valore dell'intero comparto, così come disposto dall'ART.23 della Legge del 17/08/1942 n.1150. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal Consiglio Comunale.

CAPITOLO 5 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

A) GENERALITÀ

ART. 1 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale eseguita da Enti Pubblici o da privati, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio della concessione da parte del Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, così come stabilito nel secondo comma dell'ART.6 della legge n. 127/1997, ai sensi del presente regolamento. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere di lavori di seguito elencati:

- le nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, di demolizione totale o parziale, con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, riguardanti immobili vincolati (ART.7 L. n. 94/1982; ART.26 L. n. 47/1985; ART.15 L.R. n. 23/1985);
- le opere interne relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, oppure vincolati dal Piano per il loro interesse storico-artistico-ambientale;
- gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quando richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o riguardano immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 oppure segnalati dallo stesso piano;
- gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità dei fabbricati che comportino modifiche ad alterazioni vistose delle strutture originarie o modifiche dell'assetto planovolumetrico;
- l'installazione di attrezzature e impianti produttivi artigianali e agricoli, quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie etc.;
- la costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature, di opere pubbliche o di interesse generale;
- l'esecuzione da parte di enti pubblici e privati di opere di urbanizzazione: strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- gli interventi ordinari e straordinari da parte di Enti istituzionalmente interessati e competenti per la conservazione e la ristrutturazione di opere storiche, culturali, artistiche ecc..

Sono inoltre subordinate al rilascio della concessione edilizia tutte quelle opere non specificatamente segnalate, ma per le quali il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico lo ritenga opportuno.

ART.2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO

È consentito, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente ART.1. Considerando il particolare tipo di trasformazione urbanistica, la concessione convenzionata si rende obbligatoria per i seguenti interventi:

- a) lottizzazioni, soluzioni planovolumetriche o piani particolareggiati eseguiti da Enti Pubblici o da privati;
- b) realizzazione di attrezzature agrituristiche e punti di ristoro;
- c) estrazione di materiali inerti da fiume e da cava, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente, nazionale e regionale, la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

ART.3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione del Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e previo parere dell'Ufficiale Sanitario, i lavori e le attività di cui appresso:

- a) l'installazione di campeggi mobili occasionali su suolo pubblico;
- b) l'installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc., a carattere temporaneo;
- c) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato, con deposito di materiali, rifiuti o rottami;
- d) l'uso di acque e di scarichi pubblici, gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, ecc.;
- e) la trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- f) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica ecc.);
- g) l'installazione di chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e di frutta stagionale;
- h) l'occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
- i) l'installazione di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette, articoli sanitari;
- j) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento che comportino modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione, il collocamento di inferriate.
- k) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati, privi di valore naturalistico o ambientale;

- l) la manutenzione straordinaria delle costruzioni, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che interessi pareti visibili dalle vie o spazi pubblici, salvo i casi in cui è prevista la concessione edilizia;
- m) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- n) il collocamento o la modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi, fioriere su spazi pubblici;
- o) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità della autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali;
- p) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette al pubblico transito;
- q) i mutamenti di destinazione d'uso di cui ai commi 1 e 3 dell'ART.11 L.R. n. 23/1985;
- r) la demolizione di opere non finalizzate alla ricostruzione totale o parziale;
- s) la realizzazione di scale esterne ad alloggi esistenti;
- t) la manutenzione di coperture anche con sostituzione di elementi portanti e le modifiche sui prospetti sia principali che secondari;
- u) l'installazione di ripetitori e di impianti ricetrasmittenti;
- v) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- w) impianti di serra, anche provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali ermanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli;
- x) interventi relativi alla formazione di cortili, di giardini o comunque alla sistemazione del terreno non usato per l'edificazione;

L'Autorizzazione è rilasciata dal Responsabile o Dirigente dell'Ufficio Tecnico nei modi previsti dal presente regolamento e dalle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica.

ART.4 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Alle domande di concessione o autorizzazione, che riguardano lavori per i quali occorre l'autorizzazione, il parere o il nullaosta di altri Enti o Uffici ad esso preposti, deve essere allegata copia dell'autorizzazione, parere o nullaosta.

I progetti degli accessi ai terreni dalle strade di proprietà dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale al di fuori del centro abitato devono essere approvati da detti Enti per quanto riguarda la posizione e le caratteristiche delle opere stesse.

Devono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti relativi alle attività indicate nel Decreto del Ministero dell'Interno del 16.02.1982.

I progetti relativi alla realizzazione di infrastrutture atte all'uso di acque, nei casi in cui occorre, devono ottenere l'autorizzazione regionale allo sfruttamento di falde.

ART.5 - OPERE E LAVORI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Possono essere soggetti a denuncia di inizio attività, ai sensi del Decreto Legge n. 154 del 25.03.1996 in alternativa alla concessione e/o all'autorizzazione, da parte del proprietario i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria esterna e opere interne;
- b) manutenzione straordinaria e opere di restauro e di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale e orizzontale, da parte degli Enti proprietari;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzatura esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione a installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- j) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- k) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.

La denuncia di inizio attività deve essere accompagnata da una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere da eseguirsi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al regolamento edilizio vigente nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie, e dagli opportuni elaborati grafici.

L'inizio dei lavori può avvenire venti giorni dopo la denuncia d'inizio. La validità della denuncia è di tre anni con obbligo di comunicare l'ultimazione dei lavori.

Il progettista deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

La facoltà di denuncia di inizio attività deve interessare edifici che non siano assoggettati alle disposizioni delle leggi n. 1089, n. 1497, n. 394, n. 431, e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche storiche, artistiche, ambientali, etc.

In base a quanto stabilito dall'ART.15 della L.R. n.23/85 sono soggette a semplice comunicazione le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati

all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere e le opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, che non comportino modifiche della sagoma né aumento della superficie utile e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona omogenea A, rispecchino le originali caratteristiche costruttive.

All'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

ART.6 - OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza concessione od autorizzazione le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario, Ente Pubblico o Privato, di comunicare contestualmente l'inizio dei lavori, richiedendo un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Se le opere eseguite rientrano fra quelle elencate negli artt.11 e 13 del presente regolamento il proprietario dell'immobile, nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione delle opere, è tenuto a presentare la domanda di concessione o di autorizzazione.

ART.7 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - ESENZIONI

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto, ai sensi della L. n°10 del 28.01.1977.

Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 70 del 31.01.78 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di

urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui al Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 31.01.78, n°. 72/U.

La massima superficie utile abitabile di un alloggio convenzionabile è di mq. 110 stabilito dal T.U. n°.1165 dei 28.04.1928 e dalla legge 01.11.65 n°.1179 incrementabile fino ad un massimo del 30% secondo la Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 23.03.78 n°.5D. La superficie massima convenzionabile risulta quindi pari a mq. 143, mentre la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori di cui alle lettere a), c) e d) dell'ART.2 del D.M. 10.05.77 non può superare il 45% della S.U.A. ed è ammesso un ulteriore 45% della S.U.A. da destinare a superficie per autorimesse di cui al punto b) dello stesso articolo.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'ART.12 della L. n. 153 del 09.05.1975;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici residenziali unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volumi tecnici che si rendano necessari a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'ART.3 della L. n.10/1978 è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli artt.29 e 31, secondo comma della L. n. 1150 e successive modificazioni.

B) RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

ART.8 - RICHIESTA DI CONCESSIONE

La domanda per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'ART.11, vanno redatte in carta da bollo, indirizzate al Sindaco e devono contenere:

- a) generalità, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre, se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) generalità, indirizzo, codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico: ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale o agrario, nei limiti delle rispettive competenza stabilite dalla legge, ed essere iscritto in Albi o Collegi Professionali ed autorizzati all'esercizio della libera professione;
- c) generalità, indirizzo, codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori, che deve essere un tecnico come sopra; tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- d) generalità, indirizzo, codice fiscale e firma del costruttore e, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa e dell'assistente; anche tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra;
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere, la quale dovrà possedere qualifica artigianale o professionale per eseguire i lavori.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente regolamento edilizio, di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti, nonché di osservare le prescrizioni generali e speciali contenute nella concessione;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

ART.9 – DOCUMENTI DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto in tre copie, di cui una da tenere a disposizione del pubblico per la visione o per il rilascio di copie successive, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:1000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente che può essere rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) planimetria della zona dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) planimetria catastale aggiornata dell'immobile estesa per un raggio di almeno 50 metri, completa di tutti i dati e, se previsto in progetto, la proposta di frazionamento;
- 4) planimetria del lotto recante:
- 5) l'ubicazione degli edifici e delle proprietà confinanti con l'indicazione dell'altezza e le distanze dai confini e gli eventuali vincoli esistenti;
- 6) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto in ragione di 1,00 metro quadrato per ogni 10,00 metri cubi di costruzione;
- 7) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con l'indicazione delle distanze dai confini e da altri eventuali fabbricati esistenti nel medesimo lotto;
- 8) gli eventuali fabbricati da demolire compresi nel lotto;
- 9) le dimensioni planimetriche e la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume da realizzare, gli eventuali volumi esistenti e da demolire ed il volume residuo;
- 10) le strade di accesso e la loro larghezza;
- 11) lo schema di smaltimento delle acque bianche e nere e l'ubicazione della eventuale fossa settica;
- 12) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, con l'indicazione della destinazione di ogni singolo ambiente e la pianta delle coperture;
- 13) sezioni verticali delle parti più interessanti dell'edificio, di cui una secondo la linea di massima pendenza del terreno, con l'indicazione dell'andamento di quest'ultimo prima e dopo la sistemazione;
- 14) prospetti esterni con indicazione della colorazione;
- 15) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 16) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 17) progetto degli impianti redatto secondo le prescrizioni della L. n. 46/1990, del D.P.R. n. 447/1991, della L. n. 10/1991 e relativi regolamenti d'attuazione;

- 18) schema grafico analitico per il computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 19) schema grafico analitico delle superfici e dei volumi, sia quelli residenziali che dei locali accessori, e degli altri elementi occorrenti per determinare gli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n. 10/1977;
- 20) schema grafico analitico delle superfici utili abitabili e non residenziali per la determinazione dei costi di costruzione;
- 21) gli elaborati grafici e la relazione tecnica comprovante la rispondenza dell'edificio alle prescrizioni della legge n. 13 del 9.01.1989, del D.M. n. 236 e del D.P.R. n. 384 e n. 503 sul superamento delle barriere architettoniche;
- 22) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dello stato dei luoghi, delle scelte progettuali, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 23) per tutte le opere destinate ad usi non residenziali e soggetti al contributo sul costo di costruzione deve essere allegato alla domanda il computo metrico estimativo delle opere e degli impianti previsti.

I disegni piegati e la relazione avranno le dimensioni UNI A4, di mm 210 x 297.

Tutti gli elaborati, compresa la relazione, devono essere firmati dallo stesso richiedente e dal progettista.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:500 per quelli del punto 2), a 1:200 per quelli del punto 4) e a 1:100 o 1:50 per quelli dei punti 5), 6) e 7).

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono perciò essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, la destinazione di ogni singolo ambiente, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto con le piante, le sezioni, i prospetti e le fotografie occorrenti. Devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Alla domanda di concessione si unisce anche la richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche, redatta secondo le prescrizioni e indicazioni del Comune.

Nel caso che le acque luride debbano essere allontanate utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficio Sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, dove richiesto, dal nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli Uffici Regionali competenti ai sensi dell'ART.82 del D.P.R. n. 616 del 24.7.77, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade dell'ANAS e provinciali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto d'obbligo unilaterale, redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere, la richiesta deve essere presentata insieme con la domanda di concessione previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo, per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alla relativa domanda di concessione deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata.

ART.10 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente ART.3, deve presentare al Sindaco domanda in bollo, contenente l'indicazione del codice fiscale, nome, cognome ed indirizzo, nonché la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del Presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico con l'individuazione dell'immobile dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione;
- 2) planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 3) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

4) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

5) il progetto degli impianti per i quali è obbligatorio, ai sensi dell'ART.4 del D.P.R. 447/1991, con l'indicazione del nome del progettista e l'ordine professionale di appartenenza;

6) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla osta.

Tutti gli elaborati devono essere firmati dal richiedente e dal progettista.

Prima del ritiro dell'autorizzazione devono essere comunicati il nome del direttore dei lavori, indicando l'albo professionale in cui è iscritto, del costruttore, del capo cantiere, nonché dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'ART.9 dei D.P.R. n. 447/1991.

ART.11 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA

All'atto di presentazione della domanda, sia per richiesta di concessione sia d'autorizzazione, l'amministrazione rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica a mezzo del quale deve essere possibile, in qualunque momento, reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nominativo del responsabile del procedimento secondo gli artt.4 e 5 della L. n. 241/1990.

ART.12 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

Nel caso di interventi soggetti a comunicazione o denuncia di inizio attività, la descrizione delle opere deve essere esaminata dal responsabile del procedimento il quale, ove ne avverta l'esigenza, potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso in cui le opere configurano un intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione il responsabile del procedimento amministrativo sottoporrà la comunicazione o la denuncia alla Commissione Edilizia, proponendo contestualmente i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione, allo scopo di evitare che, ricorrendovi con frequenza, si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio o se ne mutino la tipologia ovvero la destinazione d'uso, il responsabile si riserva di subordinare il rilascio dell'autorizzazione all'esame di tutte le domande che hanno interessato la stessa unità edilizia, nonché al parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia ove ne occorra l'esigenza.

Nel caso di interventi soggetti a concessione edilizia i progetti presentati, nell'ordine e per quanto di competenza, devono essere esaminati :

- dal responsabile del procedimento amministrativo;
- dall'Ufficiale Sanitario.

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

ART.13 - ISTRUTTORIA RELATIVA AI PROGETTI

L'esame della domande di concessione deve avvenire secondo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente ART.11.

Tutti i progetti, per i quali viene richiesta la concessione di cui al precedente ART.1, devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- Ufficiale Sanitario;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Commissione Urbanistico - Edilizia.

ART.14 - STUDIO PER LA MISURAZIONE DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nei casi previsti dalle Norme di Attuazione i proponenti soggetti pubblici e privati devono allegare al progetto uno studio per valutare la compatibilità degli interventi e delle attività programmate con le caratteristiche ambientali della zona di intervento.

L'istruttoria per la misurazione della compatibilità ambientale avverrà secondo la seguente procedura:

- a) presentazione del progetto dell'intervento corredato dello studio per la misurazione della compatibilità ambientale;
- b) istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che raccoglie i pareri degli Uffici competenti e degli eventuali esperti nominati e, se del caso, acquisisce la documentazione integrativa necessaria;
- c) esame e proposte conclusive da parte della Commissione Edilizia con l'eventuale apporto dei consulente esterno designato.

Nel caso di interventi di interesse pubblico di iniziativa non comunale il progetto dovrà essere sottoposto anche all'approvazione del Consiglio Comunale.

Lo studio per la misurazione della compatibilità ambientale deve contenere tutti i dati informativi necessari per una corretta descrizione dell'intervento e per inquadrarlo sotto il profilo ambientale, le specifiche valutazioni dell'impatto che lo stesso può indurre e le adeguate misure per eliminare e/o contenere gli effetti negativi.

Nelle Norme di Attuazione sono riportate, in relazione al tipo di intervento ed alla localizzazione, le valutazioni da effettuarsi per la verifica della compatibilità ambientale.

ART.15 - PROGETTI DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.

Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'Amministrazione possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzate esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposta.

Inoltre deve contenere indicazioni circa:

- il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- la soluzione planovolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere urbanizzazione;
- gli schemi di accesso e di collegamento alle infrastrutture tecnologiche e alla viabilità;
- l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'amministrazione.

Nel caso di insediamenti produttivi dovrà essere allegata una relazione dettagliata relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.

Gli allegati grafici devono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

Acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, viene comunicato all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e l'ammissibilità o meno dell'intervento proposto con il progetto esibito.

Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

Per ottenere la dichiarazione urbanistica prevista dall'ART.8 della L. n. 94/1982 oppure il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'ART.18 della L. n. 47/1985, occorre presentare una domanda nella quale risultino gli interventi che si intende attuare sull'immobile in oggetto e i riferimenti catastali.

Alla domanda deve essere allegata una planimetria da dove si evinca chiaramente l'immobile di cui si richiede la certificazione.

C) RILASCIO, CONDIZIONI, VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.16 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il

responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se 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 una motivata proposta all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di sessanta giorni, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e redigere una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. La concessione edilizia è rilasciata dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio, come stabilito nel comma secondo dell'ART.6 della legge n. 127/1997, con atto scritto dopo aver acquisito i pareri del responsabile del procedimento amministrativo, se diverso dal Dirigente, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, entrambi debitamente trascritti sui registri della Commissione Edilizia. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche il termine precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non può richiedere il parere della Commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del comune interessato. La concessione è rilasciata al proprietario dell'area a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia. Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, lasciato dai competenti organi, al godimento del bene. Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato. Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato, invitandolo a ritirare, in Comune, la relativa concessione e ad integrare gli eventuali documenti richiesti. La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni. Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi,

nell'albo pretorio dei Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale deve sorgere la costruzione e del tipo della costruzione. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti sostanziali che giustifichino un nuovo esame di adeguamento alle motivazioni espresse dalla Commissione Edilizia.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché comprovi, mediante atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

Alla concessione deve essere allegata copia del progetto approvato, debitamente timbrato e vistato dal Comune.

ART.17 - EFFICACIA E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

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

Nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto della concessione l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa che, accertata la legittimità della richiesta, può essere volturata.

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

ART.18 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI

La concessione ha durata di tre anni, a partire dalla data di inizio dei lavori, e si intende decaduta se entro un anno dalla data dei rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine per l'inizio dei lavori di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente per opere pubbliche, per opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari, per opere di notevole mole o che richiedano particolari caratteristiche costruttive.

È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, questi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di due anni dalla data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio dei lavori;
- b) sia stata rilasciata in violazione a disposizione di leggi, del regolamento edilizio ovvero delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e degli strumenti attuativi.

L'efficacia della concessione può essere sospesa quando:

- a) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti, o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti di progetto non preventivamente autorizzate;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;

c) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;

d) l'opera oggetto della concessione sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione.

Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico, estetico, igienico e viario derivante da parte della costruzione realizzata.

Nel caso di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.

Per quanto non specificato negli articoli precedenti riguardo alla concessione, si farà riferimento alla L. n. 10 del 28.01.1977 e alla L.R. n. 30 del 28.04.1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.19 - CONCESSIONI IN DEROGA

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica - Edilizia, possono essere rilasciate concessioni in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

Ai sensi dell'ART.15 della L.R. n. 32/1991, al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, con le procedure previste nell'ART.41 quater della L.1150/1942, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi.

ART.20 - RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

Le determinazioni del Dirigente sulle domande di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti, se non diversamente disposto.

Scaduto tale termine l'autorizzazione si intende accolta e il richiedente può iniziare i lavori dandone contestualmente comunicazione al Comune.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o contributo da corrispondere al Comune.

È possibile imporre, con l'autorizzazione stessa, particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio del diritto dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

L'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico al proprietario o all'avente titolo, unicamente ad una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

ART.21 - RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo che può essere accordato, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa del Piano Urbanistico Comunale che non ne consentano il rilascio.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari, disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori ed opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni, di cui ai precedenti commi, può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate nei seguenti casi:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore, provocato dall'interessato, mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati non rispondenti alla realtà dei luoghi;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca, il titolare non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

ART.22 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Qualora si manifesti la necessità di varianti non sostanziali di limitata consistenza, gli interessati dovranno presentare preventivamente i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Responsabile, in merito alla variante, non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario; una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, la sagoma dell'edificio, le superfici utili, le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e la categoria edilizia, il concessionario può presentare una D.I.A.; l'istanza di variante si intende

accolta se il Dirigente non si pronuncia entro 20 giorni dalla data di presentazione.

Detta istanza deve essere accompagnata da una dichiarazione del direttore dei lavori nella quale si dichiara che le opere in variante rientrano in siffatto caso e sono conformi alle norme del vigente strumento urbanistico e del presente regolamento.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Qualora la variante configuri una soluzione diversa da quella del progetto originario, gli interessati devono presentare un nuovo progetto che sarà oggetto di nuova concessione.

ART.23 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR

Il richiedente la concessione o l'autorizzazione può ricorrere contro la decisione relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR nei modi e termini di legge.

ART.24 - RESPONSABILITÀ

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e il titolare dell'impresa costruttrice o l'esecutore delle opere sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge, dei regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione e nell'autorizzazione.

CAPITOLO 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 1 - ZONA OMOGENEA TERRITORIALE

Per zona territoriale omogenea viene intesa quella parte di territorio Comunale determinata da una precisa destinazione urbanistica.

ART.2 - AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento è un'area nella quale l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

ART.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale è quella superficie costituita dall'intera area di un ambito d'intervento interessato unitariamente da interventi pubblici e/o privati.

ART.4 - SUPERFICIE UTILE TERRITORIALE

La superficie utile territoriale è quella zona omogenea territoriale interessata da interventi privati e/o pubblici al netto di:

- superfici bagnate (bacini e fiumi con relativi alvei);
- aree che per motivi naturali non sono utilizzabili ai fini edilizi (orografici, geomorfologici, idrogeologici e sanitari);
- aree soggette a vincoli e norme di legge (paesistici, militari, forestali, culturali ecc.);
- aree che per destinazione del piano urbanistico sono sottratte all'uso edilizio pubblico e/o privato. La superficie utile territoriale viene espressa in ettari o in metri quadrati.

ART.5 - DOTAZIONE VOLUMETRICA NECESSARIA

La dotazione volumetrica necessaria è il volume necessario all'unità residente o utente, espressa in metri cubi/abitante (mc/ab).

ART.6 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume territoriale realizzabile e la superficie utile territoriale corrispondente che è definita in metri quadrati; si esprime quindi in metri cubi/metri quadrati (mc/mq).

ART.7 - VOLUME TERRITORIALE REALIZZABILE

Il volume territoriale viene determinato dal prodotto della superficie utile territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale; si esprime perciò in metri cubi.

ART.8 - SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE

Riguarda le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le prime individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

Le seconde individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona.

ART.9 - SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è costituita dalla porzione della superficie territoriale utile destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, e corrisponde pertanto alla somma dei lotti edificabili escluse le aree pubbliche o di uso pubblico, le sedi viarie, carrabili o pedonali pubbliche. La superficie fondiaria, la cui densità edilizia risulti già determinata nelle norme dello strumento urbanistico, non è ammissibile a successivi frazionamenti ai fini dell'esecuzione di nuove volumetrie; si esprime in metri quadrati.

ART.10 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista. La superficie minima di intervento è definita dalla normativa di attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione; si esprime in metri quadrati.

ART.11 - AREA EDIFICABILE

L'area edificabile è l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico), alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se la differenza con la superficie catastale supera il 5%. L'area edificabile può concernere anche più proprietà quando costituiscano una "unità minima di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

ART.12 - INDICE VOLUMETRICO

L'indice volumetrico definisce, ai fini edificatori, il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- territoriale - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale;

- fondiario - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria.

In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico si intende sempre fondiario.

ART.13 - VOLUME FONDIARIO MASSIMO

Il volume fondiario massimo è la massima volumetria realizzabile in un lotto di terreno ed è dato dal prodotto della superficie del lotto edificabile per l'indice di fabbricabilità fondiario; si esprime quindi in metri cubi.

ART.14- SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è data dalla proiezione su un piano orizzontale della superficie lorda del piano di maggiore estensione fuori terra, con esclusione dei corpi aggettanti come balconi, pensiline, cornicioni, gronde e loggiati aperti per almeno metà del perimetro.

ART.15 - INDICE DI COPERTURA

L'Indice di copertura è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

ART.16 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Modifiche con la delibera n. 36 del 2008

~~Negli edifici a copertura piana l'altezza è determinata dalla distanza tra il piano stradale o di sistemazione esterna del fabbricato, se più basso, e la linea di copertura, intendendo per quest'ultima la linea di estradosso del solaio di copertura.~~

~~Negli edifici con copertura a tetto l'altezza è determinata dalla distanza tra il piano stradale o di sistemazione esterna, se più basso, e la gronda, definita come linea di intersezione tra l'estradosso del solaio inclinato e la muratura esterna.~~

~~Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e gli altri tipi di coronamento, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.~~

~~I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie e di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati.~~

Per il computo dell'altezza degli edifici si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a) *il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale, o qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;*
- b) *il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie interna della parete.*

ART.17 - ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, ecc.), i campanili e simili.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti disposizioni.

ART.18 - ALTEZZA MINIMA ABITABILE

L'altezza minima abitabile viene delimitata, a struttura ultimata, dal sottostante piano di calpestio e dal sovrastante soffitto: in nessun caso può essere inferiore a m. 2,70.

ART.19 - ALTEZZA MINIMA D'USO

Per svolgere una qualsiasi attività che non sia abitativa, ma connessa con la residenza, come cantinole, garage, lavanderie, vani accessori ecc., l'altezza minima d'uso viene misurata dal sottostante pavimento al sovrastante soffitto a struttura finita e comunque non può essere inferiore a m. 2,40.

ART.20 - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto o medio fusto che si prescrive per unità di superficie, in genere l'ettaro, con l'eventuale specificazione delle essenze.

ART.21 - DISTANZA FRA GLI EDIFICI

Per distanza tra edifici si intende la distanza minima fra le pareti prospicienti di due edifici, misurata nei punti di massima sporgenza.

ART.22 - DISTANZA DAI CONFINI O DAL FILO STRADALE

Per distanza dai confini o dal filo stradale si intende la distanza tra la proiezione del fabbricato sul piano orizzontale, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine o il filo stradale.

ART.23 - LARGHEZZA STRADALE

Per larghezza stradale si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, di sosta, dei marciapiedi e di eventuali aiuole spartitraffico.

ART.24 - NUMERO DI PIANI

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto se abitabile.

ART.25 - LUNGHEZZA MASSIMA DEI FRONTI

Per lunghezza massima dei fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

ART.26 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per spazi interni agli edifici si intendono, riferiti a singole unità immobiliari, le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Essi sono classificati come segue:

a) PATIO:

si intende lo spazio interno scoperto di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) CHIOSTRINA:

si intende uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni.

c) CAVEDIO:

si intende uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o di locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0,60 e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala a pioli ed avere areazione naturale.

d) CORTILE:

si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale o superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento uguale o superiore ad $\frac{1}{5}$ della somma della superficie delle pareti che la circondano. Le pareti da prendere in considerazione sono non solo quelle degli edifici in progetto e di quelli esistenti, ma anche di quelli in progetto e di quelli costruibili in futuro in base alle norme dello strumento urbanistico con esclusione solo delle pareti dei muri divisorii delle proprietà o delle recinzioni, se di altezza non superiore a m. 2,40.

ART.27 - VOLUME

Il volume di un edificio è l'intero corpo di fabbrica costituente ingombro volumetrico ubicato al di sopra del piano di campagna.

ART.28 - VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici si intendono:

- a) tutti i locali destinati ad ospitare macchinari per impianti tecnologici (vani per impianti ascensore e per caldaie o simili), con altezze secondo le relative norme di legge. Quando le dimensioni di tali locali non siano stabilite da norme di legge, per non entrare nel computo della cubatura, la

loro superficie complessiva non deve essere superiore a mq. 6,00 e l'altezza utile non superiore a m. 2,50;

- b) la parte emergente, sulla terrazza di copertura, del vano scala;
 - c) i sottotetti che abbiano altezza al colmo non superiore a m. 2,20;
 - d) i passi carrai coperti, quando sia dimostrabile dai disegni progettuali, che garantiscono l'accesso agli spazi per il parcheggio non altrimenti individuabili.
- Tutti i volumi tecnici non sono da conteggiarsi nella determinazione del volume complessivo, tuttavia sono soggetti al rispetto delle normative speciali vigenti e non devono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

ART.29 - COMPUTO DEI VOLUMI

a) volume interrato:

è costituito dal volume del fabbricato delimitato superiormente dalla linea di massima pendenza congiungente a monte la quota di sistemazione del terreno o della strada con la quota a valle di sistemazione del terreno e/o della strada. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile;

b) volume seminterrato:

è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la linea di massima pendenza precedentemente definita e la quota del piano orizzontale di sistemazione dell'area o della strada a monte. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile solo ed esclusivamente se destinato a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili;

c) volume fuori terra:

è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la quota del piano orizzontale precedentemente definita, ed il piano orizzontale passante nel punto di intersezione dell'estradosso del solaio di copertura con la superficie esterna della parete del fabbricato. Quest'ultimo piano orizzontale, nel caso di copertura a tetto, è indipendente dalla posizione del solaio piano, se esistente;

d) volume sottotetto:

è il volume del fabbricato compreso fra il piano orizzontale passante nel punto di unione dell'estradosso del solaio di copertura con la superficie esterna della parete del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura. Questo volume non è computabile ai fini della volumetria totale qualora le pendenze delle falde del tetto, a capanna o a padiglione, con le linee di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, non siano superiori al 35%, in caso contrario il volume in questione verrà computato per intero nel volume totale ammissibile.

Nel caso di tetti sfalsati con falde asimmetriche, qualora le due falde differiscano di un quinto della lunghezza della falda maggiore, il sottotetto non va computato ai fini del volume, in caso contrario come pure nel caso di falda unica tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

L'altezza, come prima individuata, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato. In caso di corpi sfalsati, sia

altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo;

e) il volume delle logge chiuse su tre lati e dei porticati con profondità superiore a m.2,00 è computato per la parte eccedente;

f) sono computate nel volume complessivo le terrazze coperte quando siano chiuse su tre lati e lo sviluppo della chiusura sia superiore ai 2/3 del perimetro.

ART.30 - PARCHEGGI PRIVATI

Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o al coperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio l'area destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

In osservanza alle attuali disposizioni in materia, per gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 30% dell'esistente o ristrutturati deve essere garantito uno spazio di sosta per veicoli pari ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione da reperire all'interno del lotto.

ART.31 - FABBRICATI ACCESSORI

Si dicono accessori i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione comunale con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e del regolamento edilizio.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura l'amministrazione Comunale può prescrivere, anche nella concessione, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale.

ART.32 - CABINE ELETTRICHE

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono oggetto di concessione. Le cabine non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume che della superficie fondiaria lorda edificabile, né ai fini del rapporto di copertura. In deroga alle distanze minime prescritte, le cabine possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di protezione stradale.

ART.33 - VANO ABITABILE

Per vano abitabile si intendono tutti i vani destinati alla funzione residenziale e precisamente: vani per zone di soggiorno - pranzo, letto, bagno, disimpegno, ripostigli e depositi per una superficie non superiore a mq. 6,00.

ART.34 - VANI ACCESSORI

Per vani accessori sono da intendersi tutti i locali adibiti a servizio della funzione residenziale (garage, depositi e simili).

Questi vani devono essere computati ai fini della determinazione della cubatura massima anche se non inclusi nel volume abitabile.

ART.35 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)

Si intende la superficie utile di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si comprendono invece: ripostigli, corridoi, bagni e wc. e rialzi di collegamento tra livelli diversi di $h < 1,00$ m.

ART.36 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)

Si intende la superficie utile dei servizi e accessori che riguarda:

- cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

ART.37 - SUPERFICIE NETTA AMBIENTI NON RESIDENZIALI (Sn)

Si intende la superficie netta degli ambienti non residenziali destinati ad attività turistiche, commerciali. Vi sono compresi ambienti comuni quali: bagni, wc., celle frigo, deposito, ecc.

ART.38 - SUPERFICIE NETTA DEGLI ACCESSORI DI AMBIENTI NON RESIDENZIALI (Sa)

Si intende la superficie netta dei servizi accessori come detto all'ART.36, ma relativamente ad ambienti non residenziali

ART.39 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)

Si intende la superficie utile abitabile più il 60% delle superfici accessorie relative ai locali abitabili.

ART.40 - SUPERFICIE TOTALE (St)

Si intende la superficie netta non residenziale più il 60% della superficie accessoria relativa ai locali destinati ad attività turistiche, commerciali.

ART.41 - SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)

Si intende la superficie adibita alle operazioni di vendita, sia destinata all'accesso del pubblico e del personale addetto alla vendita, sia occupata da banchi, scaffalature, ecc.

ART.42 - SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o dentro terra misurata al perimetro esterno, compresi i porticati, tettoie, balconi e logge.

CAPITOLO 7 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART.1 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

Prima di iniziare i lavori di nuova costruzione, di ricostruzione o di recinzione dell'area interessata, il concessionario deve richiedere al Sindaco la verifica della linea di confine con gli spazi pubblici (strade, piazze, edifici etc.) dell'area di pertinenza delle opere oggetto di concessione o di autorizzazione.

Nell'eseguire le opere il concessionario deve quindi attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati assegnati dall'Ufficio Tecnico comunale.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro trenta giorni dalla Presentazione della domanda; detto verbale deve essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'Amministrazione Comunale, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari ed a consentire che un funzionario comunale incaricato diriga le necessarie operazioni indicate dall'Ufficio Tecnico.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere e piovane, il concessionario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della condotta fognaria, e rispettare eventuali prescrizioni comunali circa le modalità di allaccio. Qualora lo smaltimento delle acque piovane avvenga per deflusso naturale dovrà essere richiesta la quota stradale.

Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale perché effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; il titolare potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, non confinanti con spazi pubblici l'amministrazione Comunale deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere preventivamente segnato e picchettato.

Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali che possono arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

ART.2 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione.

Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere devono adoperarsi, sotto propria personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, siano solide e sicure e siano rispondenti alle prescrizioni del R.D. n.2105/1937.

Riguardo alle strutture di conglomerato cementizio armato normale e precompresso e alle strutture metalliche, devono essere scrupolosamente

osservate le prescrizioni e disposizioni delle leggi vigenti in materia.

ART.3 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

I lavori per la realizzazione delle opere previste in concessione devono avere inizio entro un anno e finire entro tre anni dal rilascio della concessione, salvo proroga concessa dal Sindaco.

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario dovrà:

- depositare in cantiere la concessione edilizia, gli elaborati progettuali, compresi quelli delle eventuali opere in cemento armato e strutture metalliche ai sensi delle leggi vigenti in materia (L. n.1086/1971), muniti dell'attestato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile, il piano di sicurezza nei casi previsti dal D. Lgs n. 494/1996 e successive modificazioni e integrazioni; tali documenti, o loro copia conforme, dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota;
- depositare in Comune la dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato
- comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori entro dieci giorni (dall'inizio stesso).

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati, al Sindaco entro 8 giorni.

Le opere eseguite devono essere conformi a quelle autorizzate nel progetto approvato e alle modalità esecutive eventualmente fissate dalla concessione.

È obbligo comunicare al Sindaco, per iscritto, la data di fine dei lavori entro dieci giorni.

È obbligo, ugualmente, chiedere, a lavori ultimati, la licenza di abitabilità o di agibilità.

ART.4 - INTERRUZIONE DEI LAVORI. Obblighi.

In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta al Sindaco entro 10 giorni.

Allo stesso modo ed entro lo stesso intervallo di tempo deve comunicare la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di interruzione dei lavori il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, e degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà a spese dell'interessato.

Inoltre il Sindaco, trascorsi 60 giorni dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, ha facoltà di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente concessa.

ART.5 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere già eseguite o in corso di esecuzione non sono oggetto di una regolare concessione;
- le opere, anche se già realizzate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
- le opere non rispettano le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e le prescrizioni delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio.

Inoltre il Sindaco può ordinare la sospensione dei lavori quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto la effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata comunicata all'Amministrazione Comunale la sostituzione del direttore dei lavori o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore non ottempera alle prescrizioni riguardanti l'impianto e la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario, al direttore dei lavori e all'esecutore, resta inteso che nel caso in cui i lavori vengano realizzati in economia diretta il concessionario si assume tutti gli oneri dell'esecutore.

La ripresa dei lavori può essere autorizzata quando sia stata rimossa la causa della sospensione oppure, in via transitoria, per consentire di rimuoverla.

Quando sia accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte costruttivamente o strutturalmente autonoma della costruzione, il Sindaco può consentire la ripresa dei lavori inerenti la sola parte conforme delle opere, riservandosi, per l'altra, dopo la rimozione della causa che ha dato luogo alla sospensione o chiedendone (quando non sia possibile diversamente) la sanatoria delle opere abusive, con tutti gli oneri e le sanzioni relative a carico del concessionario.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia quando, entro 30 giorni dalla notifica, il Sindaco non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

ART.6 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal concessionario e controfirmata dal direttore dei lavori entro 5 giorni dalla data di effettiva ultimazione.

Il concessionario, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere al Comune, mediante raccomandata A.R. la visita del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento dell'opera in conformità al progetto approvato anche se mancante di opere secondarie che non compromettano la possibilità dell'uso del fabbricato (avvolgibili, tinteggiature esterne ecc.).

ART.7 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Nessun nuovo edificio, ristrutturato, ampliato, sopraelevato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento, ad una nuova destinazione d'uso può essere adibito all'uso che gli è proprio prima di essere dichiarato agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività agricola, produttiva, commerciale o artigianale.

L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda in bollo, il certificato di agibilità e/o abitabilità accompagnato da una dichiarazione congiunta dello stesso, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di concessione.

A norma dell'ART.6 della L. n. 47/1985 i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo, per il direttore dei lavori, il caso di contestazione previsto dal punto 2 dell'articolo citato.

Il certificato di abitabilità o agibilità è emesso entro 90 giorni dalla richiesta dopo l'esecuzione con esito positivo dopo:

- la verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle Prescrizioni della concessione o della autorizzazione effettuata dall'Ufficio Tecnico nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- l'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
- il collaudo delle strutture (in c.a. semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedano;
- la verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando Provinciale V.V.F.;
- l'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
- la verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

La visita di controllo viene effettuata mediante un'ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale Sanitario e dal capo dell'Ufficio Tecnico o da loro delegati; della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e di verifica.

Nel corso dell'ispezione, l'ufficiale Sanitario accerta il rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti; il capo dell'Ufficio Tecnico assiste l'ufficiale Sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del capo dell'U.T.C., un verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione. Nel verbale devono essere riportati i pareri dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'U.T.C. o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

Il rilascio del certificato è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;

- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei V.V.F. per gli edifici artigianali, commerciali o di carattere speciale;
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'ART.7 della L. n. 1086/1971 per le costruzioni in c.a. e fotocopia dello stesso;
- e) licenza d'uso dei Genio Civile per le opere in c.a.;
- f) certificato di avvenuto accatastamento,
- g) attestazione del deposito del progetto dell'eventuale impianto di riscaldamento presentato al Comune ai sensi dell'ART.9 della L. n. 10/1991;
- h) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con raccomandata A.R., deve diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre 30 giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Contro il diniego della abitabilità o agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al medico provinciale, ovvero ricorso giurisdizionale.

Il certificato specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni degli elaborati allegati all'autorizzazione od alla concessione e loro successive varianti. Esso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle Autorità competenti previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguite senza la necessaria preventiva concessione, il certificato è revocato per le parti di immobile interessate dalla modifica.

ART.8 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ O DI INAGIBILITÀ

Se l'esecuzione delle opere non risulta, in materia di requisiti igienici, conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco rifiuta il rilascio del certificato ed applica, con le procedure fissate dalla L. n. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali dove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'ART.222 del R.D. n.1265/1934.

CAPITOLO 8 - NORME DI BUONA ESECUZIONE DELLE OPERE

ART.1 - STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'ufficio Tecnico, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando il termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

ART.2 - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART.3 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI

È vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi, su terreni esposti a inondazioni o a erosione dei corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritica, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento. Se il terreno edificando è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire occorre provvedere alle necessarie opere di drenaggio. Le fondazioni, quando sia possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta o sopra terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza nel quale devono essere convenientemente incassate. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni oppure ricorrere a fondazioni a platea di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazioni.

ART.4 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Tutti gli edifici devono essere ubicati in modo che gli eventuali rumori prodotti non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi previsti e con l'esigenza di non disturbare gli edifici circostanti e confinanti.

Per le nuove costruzioni è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine e la provenienza.

ART.5 - ISOLAMENTO TERMICO

Contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici rientranti nelle categorie di cui all'ART.3 del D.P.R n. 412 del 28.08.93, relativo al regolamento di esecuzione della L. n. 10 del 09.01.93 integrazioni, contenente norme per il contenimento dei consumi energetici, qualora si preveda l'installazione di un nuovo impianto termico o la modifica di quello esistente, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia.

ART.6 - PROVVEDIMENTI PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla Pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazioni ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del Proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela dell'incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO 9 – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE, DECORO DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE URBANO

ART.1 - GENERALITÀ

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'ambiente.

In tutte le nuove costruzioni e in tutti gli interventi relativi a costruzioni esistenti è tassativamente vietato ricoprire le falde dei tetti con materiali diversi dalle tegole curve. È tassativamente vietato, inoltre, rivestire le pareti degli edifici con piastrelle di qualunque genere. Esse potranno essere rifinite solo con semplice intonaco colorato in pasta nella gamma dei colori di terra, con paramento in pietrame o in mattoni a vista e stesse disposizioni riguardano anche i muri di recinzione.

Nelle nuove costruzioni, o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico fognari, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere che non siano pluviali, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e al carattere estetico dell'ambiente. Egli ha altresì l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le facciate di un fabbricato o le recinzioni sono indecorose può essere ordinato al proprietario di eseguire i necessari lavori entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Nel caso in cui si dovessero eseguire lavori relativi alle finiture esterne o al rinnovamento delle stesse, in facciate di costruzioni contenenti più unità immobiliari, prospettanti sulla strada o visibili da luoghi di pubblico passaggio, l'autorizzazione prescritta dovrà essere richiesta da tutti i proprietari.

Alla domanda dovrà essere allegato un progetto riguardante l'intervento nell'intero edificio.

Qualora uno o più dei proprietari delle singole unità immobiliari contenute nell'edificio dovessero omettere di eseguire i lavori entro i termini stabiliti dall'autorizzazione, il Comune può adottare i provvedimenti specificati precedentemente.

ART.2 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da vie o spazi pubblici debbono essere intonacati e tinteggiati con eccezione concessa per quelli realizzati con tecnica "faccia vista" che non contrastino con il carattere architettonico della zona.

Le tinteggiature devono essere tali da non disturbare l'aspetto estetico urbano, l'ambiente e il paesaggio.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in sede di esame dei progetti, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

L'Ufficio Tecnico può richiedere il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART.3 - ZOCCOLATURE

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

Per particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali la Commissione Urbanistico - Edilizia può richiedere particolari rivestimenti o zoccolature.

A norma del regolamento, sull'occupazione di spazi ed aree pubbliche, si potrà prescrivere la demolizione o rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastante tali gradini, scale e tettoie.

Quando tali opere siano state eseguite per concessione, a termine delle leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'amministrazione Comunale potrà ordinare la demolizione per ragioni di interesse pubblico, salvo le eventuali indennità dovute al proprietario; la demolizione dovrà sempre essere eseguita in occasione di restauro.

ART.4 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto o sporgenza, maggiore di cm. 5, può, essere ammesso fino alla quota di m.2,50, relativamente a qualsiasi prospetto, dal piano dei marciapiede o stradale quando quest'ultimo non esista.

Balconi in aggetto e pensiline sono consentiti su strade pubbliche o private con sporgenza non superiore a m. 0,60.

La realizzazione di tali oggetti è consentita a quote pari o superiori a m. 3,50 dal piano del marciapiede o dal piano stradale.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto; in ogni caso, e quando sono ammessi, i balconi e le pensiline non devono sporgere dal filo del fabbricato più di un ottavo della larghezza della strada.

Il massimo aggetto dei balconi verso i confini laterali è di m. 1,00; quando l'aggetto è superiore ad un metro o la somma delle superfici dei balconi chiusi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

La superficie dei balconi non viene conteggiata come superficie coperta.

ART.5 - PRESCRIZIONI PER LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il rilascio delle concessioni per le nuove costruzioni di edifici ed attrezzature è subordinato al rispetto delle norme e dei principi contenuti nella L. n. 118 del 30.03.71 e nel relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n. 384 del 27.04.78, nel D.P.R. n. 503 del 24.07.96 e nella L. n. 13 del 09.01.89 e nel D.M. n. 236 del 14.06.89.

ART.6 - MANUTENZIONE E DECORO DEI PROSPETTI

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, dell'estetica e del decoro urbano.

Al riguardo il proprietario dell'edificio ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo o da manomissioni.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza da parte dei proprietari il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di rimozione, ripristino o modifica a salvaguardia del decoro e dell'estetica ambientale, entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio e le spese relative recuperate secondo le disposizioni di legge vigenti.

ART.7 - INSEGNE, STEMMI, MOSTRE, VETRINE, CARTELLONI E OGGETTI PUBBLICITARI

Chiunque intenda apporre sui muri o alla pubblica vista insegne e stemmi, mostre e vetrine, cartelloni e oggetti o affissi pubblicitari, deve farne domanda di autorizzazione al Sindaco, presentando disegni, fotografie, testo o altra documentazione illustrativa.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si intende realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

È vietata l'affissione o l'applicazione dei suddetti manufatti sui muri delle chiese e degli uffici pubblici o di interesse pubblico, tradizionale, storico o artistico.

ART.8 - CHIOSCHI

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo privato o pubblico, sono consentiti, su richiesta di autorizzazione del Sindaco, quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

Il collocamento di chioschi sul suolo pubblico ha, di norma, carattere provvisorio; e l'autorizzazione concessa può essere revocata prima della scadenza del tempo stabilito quando lo richiedano ragioni di pubblica necessità.

ART.9 - RECINZIONE DELLE AREE EDIFICATE

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali sul decoro dettate per gli edifici.

In prossimità degli incroci e delle curve cieche, le recinzioni e la vegetazione relativa devono essere tali da non ostacolare la visibilità e la sicurezza del traffico.

L'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità anche in relazione ad alberature e cespugliature già impiantate all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere realizzate a "giorno" secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Le recinzioni di confine tra proprietà possono essere realizzate con rete metallica a maglie, con rete e siepe, con sola siepe, con muratura a giorno oppure con muro pieno così come stabilito nell'ART. specifico delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

ART.10 - RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

Allo scopo di mantenere il decoro dell'ambiente, tutte le aree "edificabili" comprese tra aree già edificate e confinanti con spazi pubblici o aperti al pubblico transito o utilizzo, devono essere recintate per evitare l'accesso di estranei, il danneggiamento delle stesse o il deposito di immondizie.

La recinzione, anche provvisoria, può essere eseguita con muretto basso di altezza non inferiore a 1 metro, esternamente intonacato o eseguito con tecnica "faccia vista", oppure con elementi a giorno fino a 2 metri di altezza o con rete a maglie e paletti zincati o verniciati, di altezza non inferiore a 1,50 metri.

Quando la recinzione abbia carattere definitivo deve possedere caratteristiche e dimensioni rispondenti a quelle prescritte dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea.

Inoltre le aree inedificate di proprietà privata, a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, devono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate secondo le usanze locali.

In ogni caso la sistemazione deve assicurare lo smaltimento delle acque piovane per evitare ristagni antigienici.

ART.11 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi solamente previa autorizzazione.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di deposito eseguito senza autorizzazione il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.12 - CAVE

Salvo quanto previsto dal Regolamento Regionale che disciplina l'attività estrattiva sono categoricamente vietate le coltivazioni delle cave di materiale arido esistente e l'apertura di nuove su aree ricadenti nel territorio comunale.

ART.13 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,00. Le rampe di transito dei veicoli, all'interno o all'esterno degli edifici, non devono comunque avere pendenza superiore ai 20% se rettilinee, salvo che particolari prescrizioni ne richiedano una inferiore. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalatura per il deflusso delle acque.

ART.14 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari, è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm. 10. I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze esistenti non devono avere larghezza inferiore a m. 1,00 e a m. 1,50 lungo le strade di nuova apertura.

ART.15 - RECINZIONI

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente stabilita dall'Ente Proprietario

della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico. Le recinzioni su pubbliche vie o piazze nelle diverse zone omogenee dovranno avere le caratteristiche prescritte nelle norme di attuazione del P. U. C. per le diverse zone. Le recinzioni di confine con altre proprietà, o che non siano visibili da pubbliche vie o piazze, possono essere realizzate con muro cieco fino all'altezza massima di m. 2,50 dalla quota più alta del terreno sistemato. Su tali muri è severamente vietato fissare cocci di vetro o comunque elementi che possano arrecare danno a persone o cose.

In zona agricola è vietato realizzare recinzioni con muri ciechi, ad eccezione di muretti di pietrame a secco dell'altezza massima di m. 1,20.

ART.16 - ARREDO URBANO

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata, in tutto il territorio, ad autorizzazione.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti l'opera che si vuole realizzare con la precisione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che comprometta il decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di scorci architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Negli edifici sulla cui copertura sono installate o debbono installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

L'autorizzazione per le opere di cui ai commi precedenti, ricadenti in zone esterne al centro abitato, sarà rilasciata previa verifica positiva dello studio di compatibilità paesistico ambientale da parte delle autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,50 dal marciapiede.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica del fabbricato: targhe, stemmi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato,

spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalla competente Sovrintendenza.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, potrà essere prescritto che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio, o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, e potrà essere ordinato di effettuare tutti i rilievi o calchi che si ritenga opportuno negli interessi della conservazione del patrimonio culturale.

Nel caso di proposte di "murales" o simili, che interessino i prospetti di edifici esistenti, queste dovranno essere presentate con appositi elaborati illustrativi dell'inserimento nell'ambiente urbano circostante, al fine di ottenere l'autorizzazione, sentita la competente commissione consiliare culturale.

Nel caso che queste opere siano da realizzarsi in edifici di nuova costruzione gli elaborati dovranno essere allegati alla richiesta di concessione.

ART.17 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici artigianali, gli uffici ecc. possono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza, dei giornali e delle riviste.

I contatori per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e, secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti, incassati nel muro di recinzione.

ART.18 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali, i numeri civici e le altre segnalazioni di servizi pubblici o di pubblico interesse possono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici e sulle recinzioni senza che i proprietari possano fare opposizione o chiedere indennizzi.

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

Prima di iniziare qualsiasi lavoro nelle parti del fabbricato alle quali siano state apposte tabelle o altre segnalazioni di cui al comma precedente, il proprietario dovrà darne comunicazione al Comune per le eventuali determinazioni in merito.

Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte o di accessi esterni il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici che vengono soppressi e restituire contestualmente i corrispondenti indicatori.

Per le nuove costruzioni e per le eventuali nuove aperture su edifici esistenti i proprietari sono tenuti a richiedere al Sindaco i numeri civici da applicare alle porte di ingresso degli edifici medesimi.

ART.19 - VIABILITÀ URBANA ED EXTRAURBANA

Le strade, in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, sono classificate secondo il Nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R. n. 495/1992 modificato con D.P.R. n. 147/1993:

- autostrade;
- strade extraurbane principali
- strade extraurbane secondarie;
- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere;
- strade locali.

Le fasce di rispetto fuori dai centri abitati e le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati devono rispettare quanto stabilito negli artt.26, 27, 28 del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Le Strade, le piazze e gli spazi di accesso pubblico, per quanto riguarda la esecuzione, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane, l'illuminazione sono soggette alle norme di cui sopra e a quelle relative alle opere pubbliche, nonché alle indicazioni fissate negli elaborati del Piano Urbanistico Comunale, negli strumenti attuativi e a quelle che l'Amministrazione potrà fornire ai fine di una razionale organizzazione del territorio comunale.

Qualora si intenda costruire una strada privata da lasciare aperta al pubblico transito è necessario presentare il relativo progetto per ottenere l'approvazione, che risulta subordinata alla stipula, a spese del proponente, di un atto notarile dal quale risulti l'obbligo di sistemare, mantenere e illuminare la strada in progetto e collegarla alla viabilità comunale.

In caso di inadempienza il Sindaco ha facoltà di provvedere direttamente, addebitandone l'onere agli interessati secondo le disposizioni vigenti.

Le costruzioni, che dovessero sorgere lungo le strade private, saranno soggette a tutte le disposizioni del presente regolamento.

Per l'esecuzione da parte di privati di tagli stradali su strade pubbliche comunali urbane ed extraurbane relativi ad allacci idrici, fognari, elettrici, telefonici, carrabili, ecc. è necessaria la preventiva autorizzazione del Dirigente o Responsabile dell'Ufficio.

Per il rilascio della stessa gli interessati dovranno produrre domanda in bollo con allegati elaborati grafici relativi all'opera da realizzare. Il parere tecnico di fattibilità è espresso dall'Ufficio Tecnico comunale che contestualmente determina l'entità del deposito cauzionale, a garanzia dei lavori, da depositare presso la Tesoreria Comunale.

Tale deposito sarà restituito agli interessati ad avvenuto accertamento della esecuzione dei ripristini a perfetta regola d'arte.

CAPITOLO 10 – CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO SANITARI DEGLI EDIFICI

ART.1 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Per il deflusso delle acque nere degli edifici deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotta di aspirazione fino alla copertura dell'edificio stesso. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Gli allacciamenti delle fognature cittadine, sia delle acque nere che di quelle meteoriche, devono essere realizzati mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica posti all'esterno degli edifici ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare ed, in particolare, la L. n. 319 del 10.05.1976 e successive modifiche ed integrazioni. In mancanza di rete fognaria urbana lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

I pozzi neri devono essere del tipo non perdente, eseguiti con pareti, fondo e soletta di copertura in getto di calcestruzzo della spessore minimo di 20 cm. Le pareti ed il fondo, all'interno, dovranno essere intonacati per garantire la tenuta. La soletta di copertura deve essere ricoperta con almeno 30 cm di terra ed essere dotata di sfiato e di passo d'uomo per lo svuotamento e l'ispezione. Prima del getto della soletta di copertura il concessionario è tenuto ad avvertire le autorità comunali in modo che un rappresentante dell'Ufficio Tecnico o l'Ufficiale Sanitario verifichi la regolarità della esecuzione.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Le fosse per la raccolta delle acque nere dovranno essere ubicate ad una distanza minima dai fabbricati di m. 1,00 ed almeno m. 10,00 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

Nella richiesta di concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere preposti sistemi di convogliamento con totale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione, oppure di difficoltà di smaltimento.

ART.2 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidè, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

All'interno di uffici, negozi, laboratori etc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di anti bagno con lavabi.

Gli ambienti igienici devono avere le dimensioni di almeno mq. 2,0 e altezza minima utile interna di almeno m. 2,40. Le pareti divisorie tra i servizi igienici e gli altri locali, se realizzate con materiali tradizionali, dovranno avere spessore non inferiore a cm. 10.

I servizi igienici dovranno essere opportunamente collegati con gli altri vani dell'alloggio mediante corridoio o altro disimpegno. Non sono ammesse le installazioni di wc nei ballatoi, etc. e comunque al di fuori del corpo del fabbricato.

I servizi igienici devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestra che deve avere una superficie proporzionale alle dimensioni dell'ambiente ed in nessun caso inferiore a mq. 0,50, eccettuato il solo caso di disponibilità per la ventilazione forzata

ART.3 - ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI. SCALE

La larghezza della porta di ingresso principale dell'alloggio non deve essere minore di m. 1,00 e l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,10.

La larghezza utile delle porte interne dei locali abitabili non deve essere minore di m. 0,80. L'altezza delle porte interne non può essere minore di m. 2,00.

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo al fine di interrompere la lunghezza delle rampe o nel caso di andamento planimetrico vario devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni. Ogni rampa non dovrà contenere più di dieci gradini.

Le scale devono essere dotate verso la parte vuota del vano scala di un parapetto con corrimano di altezza minima di m. 1,00. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120 per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con idoneo impianto di ventilazione. Le scale esterne che servono piani elevati devono essere munite di pedate antiscivolo e solidi parapetti di protezione con corrimano. Le scale interne che servono ambienti utili o abitabili della stessa unità immobiliare, devono avere larghezza minima di m. 1,00. Le scale a chiocciola al di sotto del diametro di m.2,00, sono ammesse unicamente per usi di servizio nelle nuove costruzioni e per usi normali nelle ristrutturazioni solo quando sia evidente la impossibilità di realizzare scale con rampe rettilinee.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti specifiche disposizioni ed i relativi regolamenti.

Dovrà comunque essere rispettato il contenuto della L. 118/1971 e del relativo Regolamento di esecuzione emanato con D.P.R. 348/1978 relativamente agli edifici pubblici. Con riferimento all'edilizia privata si potrà rispettare il contenuto della L.13/1989 (contenente disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e del relativo Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14/6/1989, n.236.

ART.4 - FORNI, FOCOLAI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Gli edifici contenenti impianti di uso artigianale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con il funzionamento completamente elettrico, prima del rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità devono ottenere il nulla osta dei VV.F.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì, ottemperare alle leggi e ai regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine, i focolai e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno m. 1,00 al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I condotti di fumo devono essere realizzati a regola d'arte con materiali resistenti al fuoco al fine di poter provvedere facilmente alla loro pulitura con mezzi meccanici.

I camini degli impianti artigianali devono essere muniti di apparecchiature riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai VV.F. per quanto di competenza.

I forni e i camini debbono avere:

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n. 857/1949..

ART.5 - MIGLIORIE IGIENICHE NEGLI EDIFICI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme contenute nel presente regolamento. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART.6 - PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna delle persone, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella del pavimento dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, serva ad evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

ART.7 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, locali commerciali artigianali e simili, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m.1,00 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso

Devono essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'aerazione, alla illuminazione e all'isolamento dall'umidità.

I seminterrati adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie, cantine ad uso privato, devono avere altezza minima di m. 2,40.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'ART. 106.

ART.8 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o a uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 40 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione d'uso pubblico e altre attività devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie ad uso privato possono avere altezza utile netta di m. 2,40.

ART.9 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è dim. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00, misurata all'interno del vano utile, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con

camere d'aria o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Se non è dotato di tutti i precedenti requisiti il piano sottotetto può essere utilizzato solamente come locale di sgombero.

ART.10 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti gli ambienti dei piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 0,50.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili, per i quali non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, è obbligatoria un'altezza minima di m. 2,70.

Il rapporto fra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq. 7,20.

I locali destinati a cucina non devono avere superficie inferiore a mq. 6,00 e lato minimo non inferiore a m. 2,00. Sono consentite cucine in nicchia annesse ad altro locale (soggiorno, pranzo) purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00, con dimensione non inferiore a m. 2,10 misurata sul lato minimo.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni abitazione deve avere almeno un bagno dotato di tutti gli apparecchi igienico sanitari, che risulti aerato ed illuminato direttamente dall'esterno. Il bagno deve aprire esclusivamente sul corridoio o su un locale di disimpegno.

È prevista la realizzazione di bagni con areazione forzata quando ne esista almeno un altro con areazione diretta.

Non sono permessi servizi igienici al di fuori del corpo del fabbricato.

Le pareti divisorie tra bagni e gli altri locali devono avere lo spessore di almeno m. 0,10.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario da esprimersi in sede d'esame del progetto, è consentito l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.

Il pavimento e le pareti dei bagni saranno rivestite, fino all'altezza di m. 2,20, con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Le camere adibite a cucina devono avere le pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile almeno nelle pareti di posizionamento delle apparecchiature.

Dovranno essere inoltre munite di una cappa con camino o sfiatatoio, di rubinetto interno di acqua potabile con relativo lavandino.

ART.11 – INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine, relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

È opportuno che l'intercapedine sia ispezionabile.

Le acque raccolte dovranno essere convogliate alla rete comunale attraverso un pozzetto di decantazione.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può proporre al Consiglio Comunale, che deve deliberare in proposito, la costruzione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

ART.12 - COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti e volumi tecnici sporgenti da esse, devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio; pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi a materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

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

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m . 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa e di antenne paraboliche.

In caso di rottura dei tubi conduttori delle acque piovane verso la pubblica via, il proprietario è tenuto a farne eseguire la riparazione entro il termine strettamente necessario, provvedendo subito con efficace rimedio provvisorio.

ART.13 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI. USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

Nelle chiostrine possono affacciarsi solamente disimpegni orizzontali e verticali e servizi igienici.

Negli spazi interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono essere realizzate costruzioni.

I distacchi esistenti tra fabbricati devono essere sistemati a verde; sono ammesse rampe di accesso a eventuali locali interrati o seminterrati e costruzioni accessorie edificate in aderenza al confine del lotto con altezza massima di m. 3,20.

ART.14 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Pertanto le sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante

idonea impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e uffici siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 40 rispetto alla quota del terreno circostante la costruzione. I relativi pavimenti devono essere impostati su vespaio di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante scantinato o camera d'aria.

Per i locali destinati ad abitazione le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati sono consentite qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di un'intercapedine.

CAPITOLO 11 – USO DI SUOLO E DI SERVIZI PUBBLICI

ART.1 -OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per l'igiene e la pubblica incolumità.

Per il rilascio dell'autorizzazione si fa riferimento allo specifico Regolamento Comunale.

Il concessionario, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il Dirigente o Responsabile può concedere l'occupazione del sottosuolo stradale per canalizzazioni idriche, elettriche, fognarie, telefoniche e simili e l'occupazione del suolo pubblico a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto e in tutti i casi previsti nell'ART.13 Capo III.

ART.2 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti, aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART.3 - USO DI DISCARICHE E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico comunale, sentito l'ufficiale Sanitario e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fosse o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART.4 - IGIENE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o di modificare quelle esistenti devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

È vietato in particolare impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come depositi di immondizie e di residui putrescibili, se non dopo che la riconseguita salubrità e stabilità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal servizio sanitario e dall'Ufficio Tecnico comunale.

È vietato depositare o accumulare, anche temporaneamente, rifiuti, detriti e residui sia sul suolo pubblico che sugli spazi o terreni privati senza la preventiva autorizzazione.

L'autorizzazione di cui sopra viene rilasciata dal Responsabile o Dirigente dell'Ufficio Tecnico sentito il servizio sanitario dell' A.S.L., con eventuale prescrizione di appropriate cautele di carattere igienico - sanitario ed estetico, da osservarsi a tutela della salute pubblica, della integrità delle falde acquifere nonché del paesaggio.

Il Sindaco, sentiti, ove occorra, i competenti uffici comunali e della A.S.L., ingiunge, entro termini e modalità prefissate, la rimozione dei rifiuti ed ogni scarico abusivo.

In caso di inadempienza provvede d'ufficio a spese del proprietario ovvero del responsabile dell'abuso.

CAPITOLO 12 – FABBRICATI RURALI CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO – SANITARI, VASCHE E PLATEE

ART.1 - NORME EDILIZIE

Sono considerati edifici rurali quelli che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli compresa, se è necessaria, l'abitazione del conduttore.

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere e in luogo asciutto munito, quando sia necessario, di opere di drenaggio per facilitare l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente regolamento, salvo quanto diversamente stabilito nel presente Capo. Le abitazioni devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 10,00 dai fabbricati destinati al ricovero degli animali in genere, salvo maggiori distanze imposte da particolari prescrizioni. I locali abitati devono avere la cubatura di almeno mc. 24,00, la superficie minima di almeno mq. 8,00, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo di mq. 1,20. I locali di abitazione devono avere un'altezza netta minima di m. 2,70. Le pareti devono essere intonacate ed imbiancate; i pavimenti devono essere con superficie dura, liscia e senza connesure. Ciascun alloggio deve avere un bagno dotato di gabinetto con acqua corrente, lavabo e doccia. Il pavimento del pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 rispetto al piano di campagna o a quello di cortile e cm. 60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze e deve essere munito di vespaio ventilato. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed arti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche che cadono su di esso vengano allontanate rapidamente ed in modo da non formare né impaludamenti né ristagni.

ART.2 - ACQUE AD USO POTABILE

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti o quanto meno di cisterna igienicamente costruita e protetta. I pozzi devono essere provvisti di pompa e di coperchio da tenere chiuso; la copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero pavimentato con materiale impermeabile per una larghezza di almeno m. 2,00 e con pendenza verso l'esterno, provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi d'acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile in modo che vi sia impedita ogni infiltrazione dall'esterno o la caduta di materiali estranei.

Le cisterne hanno la funzione di raccogliere, mediante le grondaie e i tubi pluviali, le sole acque cadute sui tetti; dovranno essere dotate di un dispositivo per l'eliminazione delle prime acque di pioggia, di un apposito pozzetto chiuso per la preventiva chiarificazione delle acque. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario. La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è sempre assentita.

ART.3 - ACQUE METEORICHE E ACQUE DI RIFIUTO

Le acque meteoriche che non vengono convogliate alle eventuali cisterne devono essere allontanate in modo da evitare impaludamenti e ristagni. Le acque nere in costruzioni esistenti, qualora non esista un'idonea rete di fognatura, possono essere convogliate in apposito pozzo nero a perfetta tenuta mediante tubazioni impermeabili munite di efficace chiusura idraulica. Il pozzo nero deve essere separato dal fabbricato, provvisto di tubo esalatore prolungato fino al tetto e di botola di copertura a chiusura ermetica.

Nelle nuove costruzioni le acque nere devono invece scaricare in fosse biologiche.

Le acque provenienti dallo scarico dei lavabi possono, mediante tubazione impermeabile sotterranea, essere condotte a sboccare all'aperto a non meno di m. 25 dalle abitazioni, dai pozzi e dalle cisterne.

ART.4 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda potranno, di preferenza, essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica ecc.).

Le Amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni realizzate in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento dei veicoli transitanti.

ART.5 - MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere nel presente regolamento, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART.6 - COLLEGAMENTI ALLA VIABILITÀ

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART.7 - CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- intorno alla casa deve essere costruito, possibilmente, un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio; essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento in materiale resistente all'usura, non assorbente e ben connesso in modo da essere facilmente lavabile, quale laterizio pressato, marmette di graniglia e simili;
- devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni; tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi, magazzini, etc.;
- si deve realizzare, sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione, un vespaio o camera d'aria con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 30 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad un'accurata pulizia;
- tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno, qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- ogni ambiente, destinato ad abitazione, deve avere almeno una finestra almeno 1/8 della superficie di pavimento e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

- i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno e devono essere dotati di grondaie e pluviali;
- qualora non esista una camera d'aria si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale Sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato.

ART.8 - ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO. SANZIONI

Possono essere compiuti dall'Ufficiale Sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, alle latrine, ai condotti e fognature, alle stalle, alle concimaie, ai sistemi di approvvigionamento idrico etc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione, o parte di essa, risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può far eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART.9 - STALLE E RICOVERI PER ANIMALI

Le stalle, gli ovili, le scuderie e le porcilaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Gli edifici destinati al ricovero degli animati devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

Non sono ammessi locali abitabili sopra i ricoveri degli animali.

Tutti gli edifici per il ricovero degli animali devono avere un'altezza non minore di m.2,70 dal pavimento al soffitto e comunque conformi alle prescrizioni specifiche per ogni tipo di allevamento. I locali devono essere ben ventilati ed illuminati. Le finestre e le canne di ventilazione devono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le stalle e le scuderie devono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc. 15 per capo.

Il pavimento deve essere costruito con materiale resistente all'usura, impermeabile, non assorbente in modo da essere facilmente lavabile.

Le canalette per l'allontanamento delle deiezioni devono essere impermeabili, facilmente ispezionabili e lavabili.

I reflui zootecnici devono essere allontanati dagli edifici zootecnici e avviati a idonei impianti di depurazione.

Gli edifici zootecnici devono avere le pareti intonacate con cemento liscio o rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento; nella parte restante le pareti devono essere intonacate con malta di calce.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti d'acqua corrente.

ART.10 - CONCIMAIE

Tutte le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti in stabulazione permanente, devono essere provviste di concimaia.

Le concimaie devono essere ubicate e costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, alle disposizioni prefettizie o regionali impartite e devono distare da pozzi, acquedotti, serbatoi d'acqua potabile e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno m. 30,00.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per la raccolta dei liquidi devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili ed essere collegati con condotto sotterraneo al pozzetto per la raccolta dei liquami ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti ed essere dotata di cunette di scolo per convogliare i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 80 da qualunque abitazione poderale, da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, può vietare il deposito di letame all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di contenitori chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

ART.11 - OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie per gli accessi agli edifici zootecnici, per la manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere ottemperate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPITOLO 13 – EDIFICI SPECIALI

ART.1 - LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI

Negli edifici, o parte di essi, destinati ad alloggio temporaneo di persone i locali di soggiorno devono avere una cubatura di almeno mc.18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli. Per gli alberghi devono osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 11 02/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

ART.2 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI

I locali ad uso commerciale e i laboratori artigianali devono avere:

- a) altezza minima di m. 3,00 se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta, a due terzi dalla chiave di volta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7,00;
- d) disponibilità di almeno un bagno per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Oltre a tali requisiti i locali ad uso commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite per l'uso specifico.

ART.3 - DEPOSITI E MAGAZZINI

I depositi e i magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m.1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, duro e compatto. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART.4 - EDIFICI ARTIGIANALI E SPECIALI

Gli edifici artigianali devono ottenere il prescritto nulla - osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni. Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

ART.5 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle strutture pubbliche, con particolare riguardo a quelle a carattere collettivo - sociale, sia di nuova costruzione che in quelle già esistenti

sottoposte a ristrutturazione, si applicano le norme relative al D.P.R. n. 384 del 27.04.1978 e al D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.

CAPITOLO 14 – GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART.1 - FORMAZIONE DEL CANTIERE E SEGNALAZIONE DEI LAVORI

Sul luogo dei lavori devono tenersi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato, la concessione edilizia e il piano di sicurezza, ove richiesto.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella di almeno mq. 0,50 nella quale devono indicarsi gli estremi della concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, ma la loro mancanza è oggetto di contravvenzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato, le recinzioni dovranno essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce oblique bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2,00 da questi.

In ogni angolo dovranno essere collocate lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

La recinzione deve avere porte apribili verso l'interno munite di serrature che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù i ponteggi e le impalcature devono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

Può essere consentita l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) vi siano impedimenti al pubblico transito.

Ad eccezione del caso di cui al punto b), dovranno essere disposte, nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,20 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, che dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART.2 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del R.D. n. 530/1927, dei D.P.R. n. 547/1955, dei D. Lgs. n. 494/1996, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera a regola d'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che a terzi.

È vietato costruire ponteggi e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la specifica autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponteggio o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito l'Ufficio Tecnico, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponteggio o la rimozione delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali del costruttore.

ART.3 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia nella pubblica via, per tutta l'estensione della costruzione e per le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali, utili o di rifiuto, dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e solo se non intralci il pubblico transito.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati devono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica .

Il trasporto a terra dei detriti o di altri materiali potrà avvenire attraverso apposito condotto.

Il trasporto e la discarica di materiali provenienti da demolizione è soggetto a specifica autorizzazione con indicazione della località dove dovrà avvenire la discarica e le eventuali prescrizioni specifiche.

Qualora si vogliano utilizzare aree private per la discarica, queste dovranno essere indicate al momento del ritiro della concessione.

ART.4 – RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

Il committente, l'assuntore dei lavori, il direttore tecnico del cantiere, il direttore dei lavori e il coordinatore per l'esecuzione devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quegli atti e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Devono essere prese tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza dei lavoratori; valgono a tal fine le prescrizioni dei R.D, n. 530/1927, del D.P.R. n. 547/1955, dei D. Lgs. n. 626/1994, del D. Lgs n. 493/1996 e del D. Lgs. n. 494/1996.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART.5 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore o il proprietario deve provvedere alla rimozione dei ponteggi, barriere o recinzioni, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, al momento dell'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponteggi e puntellature.

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPITOLO 15 – CONTROLLI, REPRESSIONE DEGLI ABUSI E SANZIONI

ART.1 – ATTIVITÀ DI VIGILANZA, ORGANO COMPETENTE, MODALITÀ

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria. La vigilanza può essere fatta anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con l'amministrazione Comunale.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale di accertamento, della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza e all'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze e Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Gli organi preposti alla vigilanza e all'accertamento segnalano, inoltre, il nome del progettista e del direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi Professionali, al fine dell'applicazione delle eventuali sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi, di cui al comma precedente, segnalano altresì le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore Regionale dei LL.PP., che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

ART.2 - INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Qualora durante l'esecuzione dei lavori sia contestata l'inosservanza delle norme del presente regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, delle modalità esecutive fissate nella concessione e più in generale ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione degli stessi.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL. PP., tramite l'Ufficio Regionale competente, a norma della legge urbanistica.

ART.3 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Qualora si accerti la realizzazione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, così come definite dagli artt.4 e 5 della L.R. n. 23 dell'11.10.85, viene disposta, nei confronti dei responsabili, apposita ordinanza di demolizione e viene intimato contestualmente il ripristino dei luoghi o della destinazione originaria da attuarsi entro il termine di 90 giorni.

Qualora, alla scadenza del termine suddetto, non sia rispettata l'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita, e la relativa area di sedime sono, di diritto, gratuitamente acquisite al patrimonio del Comune con la procedura di cui ai commi 8 e seguenti dell'ART.6 della L.R. n. 23 dell'11.10.85.

Sono altresì contestualmente acquisite, di diritto, al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5,00.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, questa può essere acquisita in tutto o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

Nel caso di ristrutturazione edilizia le opere sono demolite o rimosse per rendere gli edifici conformi alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale o dello strumento urbanistico attuativo entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del responsabile dell'abuso.

L'accertamento di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

ART.4 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, così come definite nell'ART.5 della L.R. n. 23 dell'11.10.1985, sono demolite a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta il Sindaco ingiunge la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo la procedura di cui all'ART.7, commi 3 e seguenti della L.R. n. 23.

ART.5 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Il ritardato versamento del contributo di concessione di cui agli artt.3, 5, 6 e 10 della L. n. 10 del 28.01.77 comporta:

- a)l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b)l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera a;
- c)l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera b. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma dell'ART.2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Qualora il versamento non venga effettuato entro 240 giorni dal rilascio della concessione o della autorizzazione, il Comune provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'ART.19, comma 4 della L.R. n.23/1985.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui sopra si applicano ai ritardati od omessi versamenti delle singole rate.

ART.6 - DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE DA PARTE DI IMPRESE

Quando il comune deve provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono essere affidati ad imprese specializzate anche a trattativa privata.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne da notizia all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

ART.7 - SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco prima della scadenza dei termini di cui all'ART.6, secondo comma, della L.R. n. 23 dell'11.10.85.

La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente in misura doppia.

CAPITOLO 16 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.1 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente regolamento edilizio e alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro adeguarsi alle norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse può, sentita la Commissione Urbanistico Edilizia e, se del caso, l'autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di interventi di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART.2- DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE

Nel termine di 90 giorni, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente ART.6.

ART.3 - ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, sono abrogati il precedente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e che contrastino o risultino incompatibili con le norme nel presente contenute.

ART.4 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento Edilizio, così come il Piano Urbanistico Comunale, si applica in tutto il territorio comunale ed entra in vigore, ai sensi dell'ART.20 della L.R. n. 45 del 22.12.1989, il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna ed ha efficacia per tutti gli interventi per i quali la concessione o l'autorizzazione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le costruzioni in corso d'opera e/o già esistenti alla data anzidetta rimangono soggette alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione, salvo in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ordinare

l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.