

TITOLO I NORME GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

ART 1. - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO

Tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio Comunale sono soggette alle Norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli allegati grafici costituenti il P.U.C.

ART 2. - ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico.

ART 3. - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare attenzione ai seguenti riferimenti di legge:

Legge n. 10 del 28.01.1977

Legge n. 47 del 28.02.1985

L.R. n. 23 del 11.10.1985

L.R. n. 45 del 22.12.1989 e successive integrazioni e modificazioni

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

ART 4. - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

- a) su qualsiasi strumento attuativo del P.U.C. -
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e la ristrutturazione di quelli esistenti, su quanto può interessare in qualche modo gli spazi e le aree di dominio pubblico;
- c) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento.
- d) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale, per le quali è prevista la concessione edilizia nonché su tutte le autorizzazioni che comportino in qualche modo aumento di superficie o di volume.
- e) su qualsiasi opera per la quale il Capo Ufficio tecnico giudichi opportuno consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento nonché le disposizioni del P.U.C., il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico ed ambientale, specialmente quando è evidente la mancata accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti. La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del Professionista, avrà l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o che comporti variazione d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovrà sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità.

Sarà facoltà del Capo Ufficio tecnico richiedere le modifiche che riterrà più opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati.

La Commissione Edilizia potrà altresì proporre le modifiche che riterrà più opportune.

La Commissione Edilizia è da ritenersi essenzialmente come organo consultivo ed il suo parere non costituisce presunzione sulla concessione o su qualsiasi altra autorizzazione che è riservata esclusivamente al Capo Ufficio tecnico, il quale può, motivando le sue decisioni, disattendere tale parere.

ART 5. - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

1. il Sindaco o un suo delegato con funzioni di Presidente.
2. dall'Assessore ai LL.PP. e all'Urbanistica
3. dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. da 1 Consigliere comunale in rappresentanza della minoranza ed 1 per la maggioranza consiliare.
5. da 2 esperti in materia urbanistica ed edilizia di cui almeno uno deve essere in possesso del diploma di Laurea in Ingegneria o in architettura.

6. Un esperto in materia di paesaggio.

Le funzioni di segretario, che non avrà diritto di voto, saranno espletate dal Capo Ufficio tecnico_o da un suo delegato, che avrà il compito di redigere e controfirmare i verbali della adunanze su apposito registro e che dovranno essere firmate dal Presidente.

E' facoltà del, per l'esame di progetti di particolare importanza o difficoltà, chiamare a far parte della Commissione, tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

ART 6. - DURATA IN CARICA

I membri della Commissione Edilizia, in conformità del combinato disposto dagli artt. 32 e 33 della Legge n. 142/1990, vengono nominati dalla Giunta municipale, durano in carica 2 anni e possono essere riconfermati. Sarà riservato al Consiglio comunale la designazione dei propri rappresentanti in seno alla Commissione edilizia.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti e i discendenti, gli affini di I grado, l'adottante e l'adottato.

ART 7. - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogniqualvolta il Capo Ufficio tecnico lo ritenga necessario.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della metà dei componenti, oltre il Presidente.

I pareri debbono essere espressi a maggioranza di voti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

I membri non di diritto che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive decadono dalla carica e dovranno essere sostituiti.

ART 8. - ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI

Quando la Commissione Edilizia tratti problemi nei quali si trovi interessato qualcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame e al giudizio relativo all'argomento stesso.

ART 9. - PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del segretario e firmati da questo, dal Presidente e dai componenti presenti.

Il segretario provvederà inoltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione Edilizia ed allegarlo alla pratica relativa alla domanda di concessione edilizia.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

ART 10. - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere e attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Sono in particolare soggette a concessione:

1. Nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate e qualunque sia il procedimento costruttivo adottato
2. le ricostruzioni degli edifici;
3. Demolizione totale o parziale, con ricostruzione, di manufatti esistenti.
4. Ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti.
5. Opere di ristrutturazione edilizia (art. 31, lettera d, L.457/'78). (Interventi rivolti a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente. Mutazioni di tipologia, formali, strutturali o d'uso. L'unico limite è la "riconoscibilità" dell'organismo edilizio esistente, quindi si esclude la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.
6. Opere di ristrutturazione edilizia ed ampliamento con aumento di superfici e volumetrie.
7. Varianti sostanziali di lavori ed opere già concesse.
8. Opere di completamento relative a concessioni già rilasciate e non ultimate nei tempi previsti.
9. Installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli.
10. Costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature.
11. Realizzazione da parte di enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale.
12. Esecuzione anche da parte di privati di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride.
13. Realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
14. Realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato.
15. Installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.
16. Mutamenti di destinazione d'uso (vedi art. 15 del presente Regolamento)
17. Manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.
18. Opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc.).
19. Opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche.
20. Trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale e degli altri Organi competenti.
21. Interventi su immobili o aree vincolate ai sensi delle leggi 1089/'39 e 1497/'39 le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero.
22. Interventi su immobili sottoposti alla legge 1089/'39 Opere di demolizione di edifici o di utilità immobiliari,
23. Impianti di distribuzione di carburante, aree di servizio.

ART 11. - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio tecnico comunale:
 - a) Le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
 - b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) Muri di cinta e cancellate;
 - d) Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile;
 - f) Revisione o installazione d'impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- 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) Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - l) le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi,
 - m) le opere oggettivamente precarie e temporanee
 - n) i pergolati e i grigliati;
 - o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto,
 - p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale,
2. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.
 3. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.
 4. Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della l. 1° giugno 1939, n. 1089.
 5. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

ART 12. - LAVORI ED OPERE SOGGETTI A COMUNICAZIONE

1. E' data facoltà di attivare gli interventi di cui all'art. 11, con esclusione delle demolizioni e degli interventi di cui alle lettere o e p del comma 1, anche con denuncia di inizio attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.
2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in conformità di essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente Legge.
3. Qualora gli immobili siano assoggettati da Leggi nazionali o regionali o dagli strumenti urbanistici a vincoli paesaggistici, ambientali, storico-architettonici e storico testimoniali, la denuncia di cui al comma 1 deve essere corredata dell'autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione cui compete la tutela del vincolo.
4. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.
5. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
6. Nei casi di cui al comma precede, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
7. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART 13. – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, NÉ AD AUTORIZZAZIONE

1. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

2. 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, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili 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'im-

mobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate «A» dal decreto assessoriale di cui all'**art. 4 della l.r. 19 maggio 1981, n. 17**, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

3. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente 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, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

4. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000.

ART 14. - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Capo Ufficio tecnico, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

E' altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

ART 15. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1)- 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 adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2)-A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Capo Ufficio tecnico, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7 primo comma, della L.R. nr.23/85.

3)- La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Capo Ufficio tecnico non si pronunci entro 60 giorni.

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

ART 16. - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1 -Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

2 -Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 5 della legge regionale n° 45/1989, o che siano in contrasto con quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

3 - Con autorizzazione del Capo Ufficio tecnico sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

4 -Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Capo Ufficio tecnico di una relazione predisposta ai sensi dell'articolo 15 della Legge n° 23/85.

ART 17. - CONCESSIONE PER EDIFICI SPECIALI

Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, e simili, devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro regolamento dello Stato e del Comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumità.

A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.

ART 18. - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

Le domande di concessione per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'Art. 11 o per varianti ai progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o di un suo rap-

presentante autorizzato e del progettista. Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Capo Ufficio tecnico, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a- l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento e le leggi vigenti;
b- l'impegno di comunicare prima del ritiro della concessione (o dell'autorizzazione ove previsto) il nome del Direttore dei lavori e prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore. Nel caso in cui l'intervento da eseguire soggetto a concessione sia particolarmente impegnativo e presenti motivo di particolare garanzia nei confronti della pubblica incolumità, il Capo Ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere che i progetti siano firmati anche dal costruttore, che deve essere regolarmente iscritto all'Albo dei costruttori. La firma del costruttore dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.

Le sostituzioni del Direttore dei lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente comunicate al Capo Ufficio tecnico (entro 8 giorni), pena la decadenza della concessione edilizia.

ART 19. - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE

A corredo della domanda di concessione devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in triplice copia:

a- planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 m.;
b- stralcio del programma di fabbricazione da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
c- planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;
d- piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotate, dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione della destinazione d'uso dei vani;
e- schema degli impianti esterni e degli allacciamenti con particolari costruttivi;
f- relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, il calcolo analitico delle superfici e dei volumi.

Viceversa, i disegni a corredo della domanda di autorizzazione allegati che dovranno essere presentati saranno:

a- Planimetria catastale dell'area dove dovrà essere effettuato l'intervento;
b- Stralcio del programma di fabbricazione da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
c- Relazione tecnica dettagliata nella quale venga evidenziato l'intervento;
d- Tutti i disegni necessari opportunamente piegati di dimensioni UNI (21x29.7).

Nei progetti di ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente, e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.

ART 20. - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7-8-1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione. In casi particolari, quali progetti inerenti attività produttive o legati a finanziamenti da attivare entro tempi ristretti, il Capo Ufficio tecnico può disporre la precedenza nell'esame della pratica da parte della Commissione edilizia. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7-8-1990, n. 241, e successive modificazioni, 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 i dieci giorni precedenti la scadenza del termine, il responsabile del

procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

ART 21. - ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al precedente articolo, il parere della commissione edilizia.

Il Capo dell'Ufficio tecnico potrà procedere al rilascio dei provvedimenti di sua competenza anche in assenza del parere della Commissione edilizia nel merito delle attribuzioni di cui all'art. 4 nei seguenti casi:

1. Quando vadano deserte due convocazioni successive della Commissione edilizia;
2. Quando la convocazione della Commissione edilizia non è compatibile con il rispetto dei termini temporali per il rilascio dei provvedimenti all'esame della Commissione edilizia.
3. Nei casi di comprovata urgenza con riferimento alla sicurezza ed alla salute pubblica;
4. Nei casi di rinnovo delle concessioni edilizie e/o autorizzazioni qualora sia rimasto immutato il quadro legislativo di specifico interesse.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al secondo comma, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

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 di cui al quinto comma, l'interessato potrà procedere secondo tempi e procedure indicati dagli Artt. 5 e 6 della L.R. n. 20/91

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati, ove richiesti, i versamenti degli oneri ai sensi della Legge n. 10/77.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile del procedimento

Anche in caso di diniego verrà restituita una copia del progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.

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

ART 22. - OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Per il rilascio delle concessioni relative ad opere in cemento armato il concessionario, in ottemperanza alla Legge 5.11.1971 n. 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli all'Ufficio del Genio Civile.

Dovrà inoltre presentare una dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, attestante l'abilitazione e dirigere le opere in progetto.

ART 23. - IMPIANTI

Si rimanda alla legge n 5 marzo 1990, n. 46 "norme per la sicurezza degli impianti" ed al relativo regolamento di attuazione, nonché alla legge 1 marzo 1968, n. 186 "disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici"

ART 24. - NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Per il rilascio della concessione relativa ad edifici rientranti nelle categorie di cui all'Art. 3 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977 "Regolamento di esecuzione della Legge n. 375 del 30.4.1976, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici", qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere depositata la documentazione prevista dagli Artt. 13 e 19 del citato D.P.R. precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori.

ART 25. - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è strettamente personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento della proprietà, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione al Capo Ufficio tecnico, il quale, accertata la legittimità, provvederà a rilasciare la relativa voltura.

La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, nè modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ART 26. - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data di comunicazione all'interessato del rilascio della stessa. Il concessionario dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile e può essere prorogato con procedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata, qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche.

La concessione edilizia è da ritenersi annullata nei seguenti casi:

- a- qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;
- b- qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Capo Ufficio tecnico applica una sanzione pecuniaria rapportata al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui all'Art. 7 della L.R. 23/85.

ART 27. - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Ogni variante ai progetti approvati che alteri la forma architettonica, la superficie utile, la volumetria, la destinazione d'uso ed importanti elementi strutturali è soggetta al rilascio di una nuova concessione per la quale valgono le stesse norme della concessione originaria.

ART 28. - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Non è consentito, ai sensi dell'Art. 31 della Legge n. 1150/42 il rilascio della concessione edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno non vi sia la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle e a fornire per esse congrue garanzie.

ART 29. - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi della Legge 28/1/77 nr.10.

Il concessionario ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguirsi e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

ART 30. - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il contributo di cui all'Art. 28 non è dovuto 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 Legge 9.5.1975 n.153;
- b- per gli interventi 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 e a concorrere agli oneri di urbanizzazione;

c- per interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

d- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

e- per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

ART 31. - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli 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, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nella convenzione tipo approvata dalla R.A.S. e approvata dal C.C. con deliberazione n° 21 del 25.03.1978

ART 32. - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'Art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, previa deliberazione della Giunta Comunale, il Capo Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente regolamento edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti, quando si tratti di edifici pubblici o costruzioni di pubblico interesse, come previsto dall'Art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765.

Tali deroghe sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Assessorato regionale competente nonchè, per le zone sottoposte a vincolo architettonico, monumentale e paesistico, delle competenti Soprintendenze.

Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, è consentita la concessione della deroga qualora sia stipulata una convenzione con il Comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione dell'immobile per almeno 20 anni.

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART 33. - INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

Per le nuove costruzioni di edifici o recinzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai caposaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti da determinare con apposita delibera comunale che risulterà integrativa del disposto del presente articolo, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle due parti.

Il concessionario è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso, dal costruttore, e dal tecnico incaricato dalla Direzione dei Lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

ART 34. - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Capo Ufficio tecnico personalmente o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale scopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Sia durante l'esecuzione dei lavori, che nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il concessionario provvederà ad assicurare la tenuta del cantiere nel rispetto della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto, le operazioni relative saranno effettuate a cura dell'Amministrazione Comunale con facoltà di rivalsa sul concessionario.

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

ART 35. - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Rilascio del certificato di abitabilità. –

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Capo Ufficio tecnico, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Capo dell'Ufficio tecnico rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

5. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

ART 36. - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE

Spetta al Capo Ufficio tecnico far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario le disposizioni della normativa vigente.-

ART 37. - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

1)- Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché -unitamente al direttore dei lavori- a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2)-Il Direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 15 della Legge 47/85, fornendo al Capo Ufficio tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Capo Ufficio tecnico. In caso contrario il Capo Ufficio tecnico segnalerà al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

ART 38. - VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

1)-Il Capo Ufficio tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

2)-L'accertamento delle opere abusive è effettuato da funzionari degli uffici tecnici comunali e vigili urbani.

3)-L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'Art. 21 della L.R. 23/85, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

4)-Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Capo Ufficio tecnico del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza e all'Assessorato regionale agli EE.LL.F.U. per i rispettivi provvedimenti di competenza.

5)-Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il Direttore dei lavori.

6)-Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del Direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

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

8)-Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Capo Ufficio tecnico ordina la immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

9)-Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

10)-Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Capo Ufficio tecnico ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11)-Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione per un anno dall'Albo, ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 27.4.1984 n. 13.

ART 39. - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligatorietà di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il Committente, il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente al Capo Ufficio tecnico 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 resti umani.

Il concessionario, il Direttore dei lavori, il costruttore sono tenuti ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Capo Ufficio tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART 40. - RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE

E' consentita la richiesta di un parere preventivo di massima di autorizzazione a costruire, per la quale il Capo Ufficio tecnico, sentito il parere ufficioso e le indicazioni della Commissione Edilizia, può esprimere parere di massima.

La richiesta di parere preventivo di massima, qualunque ne sia la risposta dell'Autorità Amministrativa, non annulla l'obbligo di presentare formale domanda di concessione edilizia, secondo le modalità prescritte nel presente Regolamento Edilizio.

Sul progetto di larga massima non può essere rilasciata alcuna concessione edilizia, neppure a titolo provvisorio.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

ART 41. - INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dagli articoli seguenti e dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

ART 42. - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1)- Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

2)- Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3)- Destinazione d'uso: per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

4)- Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria - dei soli lotti edificabili- al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero precedente.

5)- Superficie minima di lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

6)- Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, verande e pensiline, fino ad un massimo di m. 1.20 di sporgenza.

7)-Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle Norme di zona individuate dal P.U.C.-. L'altezza massima sarà misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza massima all'intradosso del colmo non potrà superare i metri 2,00 l'altezza precedente.

8)-Computo delle altezze e dei volumi: si applicano le disposizioni di cui all'Art 4 del D. Ass. EE.LL.F.U. 2266/U.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistano, i volumi tecnici.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m. 12.00.

Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a m. 8.00 sarà necessario un arretramento del fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

Nei locali sottotetto non saranno computati i volumi relativi alle superfici aventi altezza interna (da estradosso del sottotetto ad intradosso del tetto) inferiore a m. 2.00 purchè la pendenza del tetto non superi il 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non conteggiati da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Non costituiranno volume, ma solo superficie coperta, i loggiati per una profondità massima di metri 2,00. La parte eccedente i metri 2,00, viceversa costituirà volume.

I balconi e le verande chiusi su tre lati non cubano.

9)-Numero dei piani: si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

10)-Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. Ai fini della distanza non si considerano: balconi, verande, pensiline, loggiati fino

a metri 2,00 di profondità. E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

11)- Distacco dai confini: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. In linea generale, se il fabbricato non può essere costruito sul confine, la distanza dovrà essere di metri 4,00.

12)- Accessori: sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

13)- Volumi tecnici: Parti edificate di norma all'esterno dell'edificio, realizzate allo scopo di consentire l'allocatione e l'accesso agli impianti tecnologici destinati ad assicurare il comfort abitativo dell'edificio medesimo (sono da considerare «volumi tecnici» quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazioni, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

I volumi ad essi relativi sono esclusi dal computo della cubatura edificabile, dal rapporto di copertura, dall'altezza massima (solo se il supero è strettamente necessario per la funzionalità del volume tecnico), mentre deve esserne verificata la conformità alle norme attinenti le distanze dagli altri edifici e dai confini.

14)- Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15)- Cortili chiusi: si intendono le aree scoperte circondate da edifici. Sono classificati nei seguenti tipi:

a- ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 2.50.

b- Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00. c- cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m. 8.00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quelle delle pareti che la circondano.

d- chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m. 2.00. In essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.

16)- Indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

17)- Larghezza stradale: per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART 43. - CAMPIONATURA

E' obbligo presentare in sede di esame dei progetti degli edifici i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, che dovranno corrispondere alla campionatura approvata e depositata presso l'Ufficio tecnico comunale, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART 44. - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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 assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con buoni 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, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni 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 ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Capo Ufficio tecnico ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori vengono eseguiti d'ufficio.

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

ART 45. - AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

a- aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede; aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b- porte, persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.10 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a m. 2.50, se la strada ne è priva.

I balconi e le verande in aggetto e le pensiline possono sporgere sulle strade o spazi pubblici fino a metri 1,20 solo se:

a- quando dette strade pubbliche abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00.

b- In presenza di balconi l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano del marciapiede e non potrà aggettare oltre la profondità del marciapiede a meno che non abbia un'altezza, all'intradosso non inferiore a metri 4,50.

c- in assenza di marciapiede l'intradosso dell'aggetto non dovrà essere inferiore m 4.50 dal piano stradale.

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

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di m.

3.00 e la misurazione frontale di essi non superi 1/3 della lunghezza della facciata.

L'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

Le pensiline, gli aggetti e le verande aperte su tre lati, possono essere costruite ad una distanza dai confini privati non inferiore a metri 1,50.

ART 46. - ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Capo Ufficio tecnico. Sono escluse da tale autorizzazione le targhe per i passi carrai, i divieti di affissione, le targhe professionali di dimensioni non superiori a cm 20x30.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno dal quale risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, delle dimensioni, nonché di ogni particolare costruttivo.

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

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

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 sito, con le modifiche rese necessarie, a loro cura, spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, delle comunicazioni del Capo Ufficio tecnico e di quelle comunque interessanti il Servizio Elettorale.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino, quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Le antenne radio e televisive per uso domestico non sono soggette ad autorizzazione, tuttavia per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne, il Capo Ufficio tecnico ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata. Per le antenne per la telefonia realizzate con tralicci e/o costruzioni, è necessaria la concessione edilizia, altrimenti occorre la denuncia di inizio attività.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti in zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini, il Capo Ufficio tecnico può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione su 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. 2.20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo. Qualora vengano realizzate in assenza di marciapiede o sporgenti dallo stesso, valgano i limiti previsti dall'art. 44 per aggetti e sporgenze.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati - frammenti antichi, lapidi, stemmi, mostre, graffiti e qualunque altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico- non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva approvazione del Comune e, nei casi di competenza, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Capo Ufficio tecnico potrà prescrivere 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, ovvero effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Se le opere dovranno essere realizzate nel Centro storico, dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie previste e secondo le prescrizioni delle norme.

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART 47. - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni agli edifici, definiti dall'art. 41 al n. 14 come "ampio cortile" e "patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per un'altezza pari al solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART 48. - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per locali totalmente interrati, giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio. In ogni caso, deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART 49. - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

E' obbligatorio il rispetto del Regolamento fognario previsto per le zone servite da fognatura urbana, nonché il rispetto del D.A.D.A. n° 34/1998 per le zone E ed F.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la rete fognaria non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Servizio d'Igiene Pubblica.

ART 50. - SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Nel caso di casa unifamiliare la larghezza della rampa potrà avere larghezza minima utile di cm. 85. E' consentito l'uso di scale a chiocciola aventi larghezza utile non inferiore a cm 90.

ART 51. - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Deve essere richiesto il parere preventivo dei VV.FF. e successivo rilascio del C.P.I., ogni qualvolta ricorrano le fattispecie previste dal D..M. 16.02.1982.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei 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, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione a meno che non siano opportunamente coibentate. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, a norma delle leggi vigenti.

ART 52. - TUBAZIONI D'ACQUA PURA O LURIDA E DI GAS

In deroga all'art. 889 del Codice Civile, le tubazioni di acqua pura o lurida, per quelle di gas o simili e loro diramazioni possono essere realizzate in adiacenza al muro divisorio al confine, nel caso di tipologie a schiera o binate.

ART 53. - PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente, al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibite ad abitazione, così pure gli uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse a meno che non sia realizzato un cavedio intorno al perimetro delle murature atto ad eliminare l'umidità.

L'agibilità di locali interrati per utilizzo diverso da quello abitativo sarà regolata dalle apposite norme di sicurezza. In particolare, per i locali per pubblico spettacolo, si rimanda al D.M.Int. 19.08.1996.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART 54. - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata od avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2.70. Si fa eccezione per i fabbricati situati su terreni in pendenza, per i quali è ammesso che il pavimento dei locali terreni destinati ad abitazione possa parzialmente trovarsi fino a metri uno sotto il piano di sistemazione esterna, purchè le pareti interrate siano separate dal terreno circostante da intercapedine larga almeno metri 0,60 e profonda almeno m 0,30 dal livello del pavimento.

I piani terreni adibiti ad officine, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3.50.

I negozi ed i pubblici esercizi, salvo prescrizioni di norme specifiche, possono avere un'altezza utile netta non inferiore a m. 3.00. Nel centro storico potrà essere non inferiore a metri 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.40.

ART 55. - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici se l'altezza media utile è non inferiore a m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20.

Nel centro storico le altezze minime saranno disciplinate dal P.P.

ART 56. - NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICIE

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre dovrà essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2.70, mentre, per i locali accessori e disimpegni può essere ridotta fino ad un minimo di m. 2.40.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 8.00, se non ampiamente aperte sul vano soggiorno; i vani abitabili non devono avere superficie inferiore a mq. 9.00.

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.

Gli alloggi monostanza, dovranno avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

ART 57. - FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri di animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 8.00.

Fuori dal perimetro del centro abitato devono osservarsi per l'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, saranno disciplinate dal Codice della strada.

Lungo le strade, fuori dal perimetro del centro abitato, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale, misurata dal ciglio della strada, con un minimo di m. 5.00 dall'asse stradale e, comunque, dal Codice della strada.

ART 58. - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale può dichiarare inagibile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART 59. - CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI

Le aree edificabili fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per la forma che per l'aspetto.

ART 60. - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art. 11 del presente Regolamento.

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

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Capo Ufficio tecnico potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART 61. - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme per il conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono inoltre rispettare le norme di cui alla Legge 2.2.1974 n° 64.

ART 62. - STABILITA' 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 Capo Ufficio tecnico potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della 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 od acquisizione.

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART 63. - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Capo 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 la pubblica igiene e incolumità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente Art. 44.

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione del Capo Ufficio tecnico in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Capo Ufficio tecnico potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario in tal caso, 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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche devono essere altresì rispettate le norme dettate dallo specifico Regolamento Comunale.

ART 64. - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia 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 Capo Ufficio tecnico i ritrovamenti aventi presumibilmente interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di 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 Capo Ufficio tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART 65. - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

La discarica dei materiali di rifiuto dovrà avvenire nel rispetto Decreto legislativo n° 22 del 5.02.1997 (Decreto Ronchi) e successive modificazioni ed integrazioni. Per cui, dovranno essere conferite in discariche autorizzate tramite Ditte appositamente autorizzate al trasporto dei rifiuti medesimi. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, ovvero del Genio Civile R.A.S. per i corsi d'acqua inclusi nei previsti elenchi, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare, il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART 66. - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1- nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori

3-denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta

4-nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori.

5-Dati relativi alla concessione o autorizzazione (numero, data, inizio dei lavori) e quelle derivanti dalle Leggi 1086/1971, 46/90, 494/96 nei casi previsti.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; dovrà avere porte apribili verso l'interno, munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Capo Ufficio tecnico potrà consentire 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 operazioni di restauro esterne, ripulitura di tetti e simili;

d - ostino ragioni di pubblico transito.

Tuttavia, salvo nel caso di cui al secondo punto, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART 67. - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione Comunale.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia antinfortunistica.

ART 68. - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e 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 Capo Ufficio tecnico e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART 69. - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

Si rimanda alle norme contenute nel DECRETO LEGISLATIVO 14 AGOSTO 1996, N. 494 e successive modifiche ed integrazioni.

ART 70. - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, delle barriere o delle recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART 71. - SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dalla Legge 47/85, oltre quanto specificato precedentemente nel presente Regolamento, in ottemperanza alla L.R. 23/85.

ART 72. - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Capo Ufficio tecnico, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale eseguite in conformità con le norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

SOMMARIO

TITOLO I NORME GENERALI	1
CAPO I - NORME PRELIMINARI	1
ART 1. - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO	1
ART 2. - ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME	1
ART 3. - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE	1
CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA	1
ART 4. - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	1
ART 5. - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	1
ART 6. - DURATA IN CARICA	2
ART 7. - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	2
ART 8. - ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI	2
ART 9. - PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE	2
CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA	3
ART 10. - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	3
ART 11. - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	3
ART 12. - LAVORI ED OPERE SOGGETTI A COMUNICAZIONE	4
ART 13. - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, NÉ AD AUTORIZZAZIONE	4
ART 14. - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	5
ART 15. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	5
ART 16. - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	5
ART 17. - CONCESSIONE PER EDIFICI SPECIALI	5
ART 18. - DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE	5
ART 19. - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE	6
ART 20. - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI	6
ART 21. - ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	7
ART 22. - OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO	7
ART 23. - IMPIANTI	7
ART 24. - NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	7
ART 25. - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE	7
ART 26. - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	8
ART 27. - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI	8
ART 28. - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	8
ART 29. - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	8
ART 30. - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	8
ART 31. - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	9
ART 32. - DEROGHE	9
CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	9
ART 33. - INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI	9
ART 34. - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	9
ART 35. - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'	10
ART 36. - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE	10
ART 37. - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI	10
ART 38. - VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA	10
ART 39. - RINVENIMENTI E SCOPERTE	11
ART 40. - RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE	11
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	12
CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI	12
ART 41. - INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA	12
ART 42. - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	12
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	14
CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	14
ART 43. - CAMPIONATURA	14
ART 44. - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	14
ART 45. - AGGETTI E SPORGENZE	14
ART 46. - ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE	15
CAPO II - NORME IGIENICHE	16
ART 47. - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	16
ART 48. - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	16
ART 49. - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE	16

ART 50.	- SCALE	16
ART 51.	- FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE	16
ART 52.	- TUBAZIONI D'ACQUA PURA O LURIDA E DI GAS	16
ART 53.	- PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI	17
ART 54.	- PIANI TERRENI	17
ART 55.	- PIANI SOTTOTETTO	17
ART 56.	- NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI	17
ART 57.	- FABBRICATI IN ZONA RURALE	17
ART 58.	- MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	18
CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE		18
ART 59.	- CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI	18
ART 60.	- DEPOSITI SU AREE SCOPERTE	18
CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE		18
ART 61.	- STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI	18
ART 62.	- STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	18
CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI		19
ART 63.	- OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	19
ART 64.	- RINVENIMENTI E SCOPERTE	19
ART 65.	- USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE	19
CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'		19
ART 66.	- SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	19
ART 67.	- PONTI E SCALE DI SERVIZIO	20
ART 68.	- SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	20
ART 69.	- RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE	20
ART 70.	- RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	20
TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE		22
ART 71.	- SANZIONI	22
ART 72.	- ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	22