

C A P O I

NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.
Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. 2

OBBLIGATORIETA' DELLA CONCESSIONE PER LA TRASFORMAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad esso relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28/1/1977, n.10.
L'onerosità della concessione è disciplinata dagli articoli che seguono del presente regolamento.

Art. 3

AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

Chiunque intenda eseguire lottizzazione di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte.
Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

C A P O I I

RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art. 4

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Son soggette a concessione edilizia:

- a) Opere di urbanizzazione o singole parti di esse (ad es. i marciapiedi rispetto alla strada).
- b) Nuove costruzioni, compresi i tipi prefabbricati o trasferibili, quando - in quest'ultimo caso - siano stabilmente fissati al suolo o collegati in via continuativa ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione quali impianto idrico, elettrico e telefonico.
- c) Ampliamenti, sopraelevazioni, costruzioni anche parziali.
- d) Modifiche di destinazione d'uso del manufatto dell'edificio o di singole parti o locali di esso.
- e) Modifiche nell'ubicazione di costruzioni smontabili o trasferibili.
- f) Demolizioni di edifici.

Sono altresì soggetti alla preventiva concessione del Sindaco scavi, reinterri e depositi o accumuli di materiali d'opera ovvero di risulta nonché ogni opera per la sistemazione di aree aperte al pubblico, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, aperture di strade e costruzione di manufatti ed in genere di ogni manomissione e trasformazione dell'aspetto urbanistico o edilizio.

Art. 5

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, che può avvalersi del parere della Commissione Edilizia, le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C., quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo o di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale,

le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi e le opere oggettivamente precarie e temporanee.

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 irremovibili aree vincolate ai sensi della Legge 1/6/1939, n.1089.

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. 6

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA

Sono soggette a preventiva denuncia le seguenti opere:

- a) Collocamento, modificazione e rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni e distributori automatici e tabelloni pubblicitari in genere.
- b) Costruzione e/o trasformazione di vetrine, collocazione di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, indicatori, lumi-memorie, monumenti.
- c) Sondaggi geognostici.
- d) Opere provvisoriale.
- e) Mostre campionarie, provvisorie all'aperto.
- f) Opere interne secondo quanto specificato all'art. 15, comma 2 e 3, della L.R. n. 23 del 11/10/1985.

Art. 7

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilita' possono essere eseguite in deroga alle norme del presente regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n.148 o ordinate dall'Autorita' Giudiziaria.

Art. 8

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO: CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICO EDILIZIE VIGENTI

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente e' tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformita' alle previsioni urbanistico edilizie

vigenti, rilasciato dall'Amministrazione regionale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e cio' anche ai fini del quarto comma dell'art. 32 della menzionata Legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andra' corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art. 9

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI: CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICO EDILIZIE VIGENTI

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento edilizio. Il Comune esprime il proprio parere tramite il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

L'Ente committente le opere provvedera' in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andra' comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 10

CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, e' ammesso entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovra' risultare dalla destinazione tipica permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioe' ai fini dello Stato e degli altri Enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entita' e tipi di servizi, etc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare la prescrizione del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base, dovra' contenere enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che richiedono la richiesta deroga; essa dovra' essere corredata

da almeno 4 copie degli elaborati progettuali.
All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli del presente Regolamento.
Successivamente al parere e proposte della Commissione Edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.
Il Sindaco, d'ufficio, richiederà il prescritto nullaosta regionale, allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.
Intervenuto l'anzidetto nullaosta, il Sindaco rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Art. 11

CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una profondità inferiore a mt. 24.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze fino al minimo inderogabile di mt. 1.50 dai confini del lotto.

Nei casi di sopraelevazione, nei lotti che si estendono sul fronte stradale per una profondità inferiore a mt. 24, nel caso in cui il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate comporterebbe l'impossibilità della realizzazione dell'intervento o una soluzione tecnica inaccettabile, è ammissibile il mantenimento dei così detti fili fissi del fabbricato precedentemente autorizzato, purché siano rispettati i minimi inderogabili di distanza dai confini di cui al codice civile.

(comma introdotto con Delibera del C.C. n° 55 del 22.07.2010 in vigore dal 27.11.2010)

Art. 12

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

I provvedimenti del Sindaco o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'Albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco su carta legale.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

La domanda di concessione ad edificare, indirizzata al Sindaco, va compilata su appositi moduli da richiedere all'Ufficio comunale competente o su carta bollata, e deve contenere, oltre naturalmente all'oggetto della domanda, le generalità, la firma ed il Codice Fiscale del concessionario e del progettista

dell'opera per la quale viene richiesta la concessione.

La domanda deve anche riportare il numero di iscrizione all'Albo professionale al quale appartiene il progettista.

L'istanza di concessione puo' essere presentata:

- 1) dal proprietario dell'area edificatoria;
- 2) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'Art. 952 del Codice Civile) almeno per le costruzioni che non invadono il sottosuolo al di la' di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- 4) dall'enfiteuta (ai sensi degli artt.959 e 960 del C.C.)il quale pero' ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto cio' che rimane al di fuori del contratto stesso;
- 5) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione i quali pero' (ai sensi degli artt.981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del C.C.) hanno solo diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- 6) dai titolari di diritti reali di servitu' prediali coattive o volontarie (elettrorodotti, acquedotti, etc.) i quali ai sensi dell'art.1065 del C.C. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti il loro titolo;
- 7) dall'affittuario agrario e dal concessionario di terre incolte nei limiti previsti dalla normativa vigente;
- 8) dal titolare in base a negozio privato giuridico di diritto privato, cioe' delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione). Per dimostrare il titolo tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega;
- 9) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi quali:
 - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - b) il titolare di servitu' coattiva costituita per provvedimento coattivo o per sentenza;
 - c) il concessionario di beni demaniali;
 - d) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a cio' autorizzato per ordine del Giudice;
 - e) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art.700 del Codice di Procedura Civile;
- 10) dai titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previsti dalla legge quali:
 - il tutore che puo' chiedere ogni tipo di concessione;
 - il curatore che puo' richiedere di effettuare solamente interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Gli enti pubblici quali Province, Comuni, Amministrazioni Statali o Regionali, gli I.A.C.P. (legittimati a richiedere la concessione

per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprieta' o per i quali sia in corso l'espropriazione) debbono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente stesso (Sindaco o Presidente) che hanno titolo al godimento del bene.

Tali soggetti debbono allegare alla domanda di concessione l'atto deliberativo del Consiglio dell'Ente stesso che attribuisca loro il titolo di godimento del bene.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, etc.) qualora non siano proprietarie delle aree nelle quali richiedano di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'Azienda stessa oppure un impegno, da parte del proprietario, a vendere o ad assoggettarsi a servitu'.

Art. 13

VARIANTI

Qualora si manifesti la necessita' di varianti al progetto presentato, gli interessati devono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti e' ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione di progetto di variante, il Sindaco non adotti alcuna decisione in merito, il progetto di variante acquista la propria validita' ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovra' essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione andra' opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto originario.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validita' della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni nel caso si tratti di varianti non essenziali.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/1978 n.457. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 15 delle Legge 28/2/1985 n.47.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizione planivolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Non sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso (vedi art. 11 e 12 L.R. n. 13).

Art. 14

TERMINI DELLA CONCESSIONE

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel

termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno della data del rilascio e devono essere ultimati, entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni della data del rilascio e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda di abitabilità e/o agibilità ai sensi dell'art. 49 del presente Regolamento Edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale, dovrà presentare nuova istanza di concessione.

Il termine di inizio o ultimazione può essere prorogato, su richiesta del concessionario e prima della scadenza, con provvedimento motivato del Sindaco che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori.

Tali fatti potranno essere naturali (ad. es. alluvioni) oppure umani (ad es. sciopero del personale edile).

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano iniziati e completati entro i termini di quattro anni dalla data di approvazione ed entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Art. 15

VOLTURE

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi, non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Art. 16

ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della Legge 28/1/1977, n. 10 e L.R. n° 21 del 19/2/1986.

Art. 17

CONTRIBUTO RELATIVO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI

URBANIZZAZIONE - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO

La determinazione del contributo e' stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima nei modi e tempi prefissati dall'opportuna delibera consiliare.

Il presente contributo non e' dovuto per gli interventi di cui all'art.9 della Legge 28/1/1977, n.10.

Art. 18

SITUAZIONI DIFFERENZIATE PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attivita' industriali od artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attivita'.

Tale comma non viene applicato per la Z.I.R. e per gli insediamenti previsti in piani convenzionati.

Art. 19

REALIZZAZIONE DIRETTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI INTERVENTO SINGOLO

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facolta' di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, stipulera' apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

Art. 20

PARTECIPAZIONI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - COMPARTI EDIFICATORI

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione

realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della Legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verra' dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma I, della Legge 28/1/1977, n.10.

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica Popolare e l'Amministrazione comunale o l'Ente gestore all'atto di cessione della proprieta' o del diritto di superficie abbia gia' conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto od in parte il costo di costruzione, detta quota parte del prezzo andra' valutata a scomputo parziale o totale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art. 21

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Tranne i casi particolari di cui sara' trattato in seguito, il costo di costruzione di nuovi edifici e' determinato con la procedura di cui all'art. 6, comma I - II - III - IV - V della Legge 28/1/1977, n. 10.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi cosi' come individuati con delibera dell'Amministrazione Comunale.

Art. 22

SPECIALE REGOLAMENTAZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attivita' turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art. 23

ESENZIONE DAL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo afferente il costo di costruzione non e' dovuto:

- 1) Per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni

di locazione, ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 28/1/1977, n.10.

- 2) 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.
- 3) Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni 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.
- 4) Per gli interventi di manutenzione straordinaria.
- 5) Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari.
- 6) Per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative.
- 7) 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.
- 8) Per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- 9) Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato.
- 10) Per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2 e 8 del comma I, il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).

Art. 23 bis

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE AL RILASCIO DELLA
CONCESSIONE

Oltre alla documentazione di rito per il rilascio di concessione edilizia, sono da allegare, nei casi previsti dalle Leggi vigenti:

- 1) Ricevuta della richiesta di nullaosta VV.FF., tale nullaosta riguarda l'osservanza di norme di prevenzione incendi e viene richiesto e rilasciato ai sensi della Legge n.818 del 7/12/1984 D.M. 8/3/1985 e successive modifiche ed integrazioni.
Se necessaria ai sensi di Legge, va presentata anche ricevuta della richiesta di approvazione del progetto relativo all'impianto termico.
- 2) Attestato della avvenuta denuncia presso l'ufficio del Genio Civile di Sassari, delle opere in cemento armato o metalliche ai sensi della Legge del 5/11/1971, n.1086.
- 3) Autorizzazione dell'Assessorato Regione Autonoma Sardegna alla Pubblica Istruzione - Ufficio Tutela del Paesaggio - o della Soprintendenza Archeologica, solo nel caso di immobili vincolati.
- 4) Richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche, nere, etc., alla domanda va allegata una documentazione tecnica diversa a seconda delle caratteristiche dell'intervento e a seconda del recapito degli scarichi ai sensi della Legge Regionale n.550 del 12/1981 e successive modifiche ed integrazioni.

ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 24

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

E' istituita la Commissione Edilizia così composta:

Membri di diritto:

1) Dirigente del Settore dei Servizi al Patrimonio e al territorio o il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica se delegato dal Dirigente.

2) Responsabile del procedimento della pratica edilizia o urbanistica.

3) Responsabile del Servizio Igiene Pubblica o suo delegato.

La partecipazione del Responsabile Igiene P. ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n. 1265.

Membri elettivi: designati dalla Giunta Comunale sentite le eventuali categorie professionali organizzate a livello locale. Questi componenti devono risultare di comprovata esperienza nelle tematiche edilizie, urbanistiche ed ambientali ed essere iscritti all'Albo dell'Ordine o collegio professionale di appartenenza. L'iscrizione non è necessaria se si tratta di funzionari pubblici che ricoprono il proprio ruolo in forza del titolo accademico posseduto.

5) Un Ingegnere.

6) Un Architetto.

7) Un Geometra o perito edile.

8) Un Dottore Agronomo.

9) Un Geologo.

10) Un Avvocato.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo designato dal Dirigente.

I commissari di nomina durano in carica tre anni.

I commissari di nomina saranno automaticamente dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto, e' sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilita', astensione, per la validita' delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione, vengono applicate le disposizioni del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 regolanti casi analoghi.

(commi introdotti con Delibera del C.C. n°51 del 29.09.2011 in vigore dal 16.02.2012)

Art. 25

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia e' l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico, urbanistico ed eventualmente paesaggistico.

Essa giudica della qualità architettonica, urbanistica delle opere progettate sulla base della rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti delle opere progettate.

Sono sottoposte al parere della Commissione tutte le pratiche edilizie ed urbanistiche ad esclusione di quelle contemplate dagli art. 1 e 2 della Legge regionale 16 maggio 2003, n. 5. Queste potranno essere sottoposte al parere della Commissione edilizia su indicazione del Presidente della Commissione.

(commi introdotti con Delibera del C.C. n°51 del 29.09.2011 in vigore dal 16.02.2012)

Il parere della C.E. e' obbligatorio e consultivo.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti: a parita' di voti prevale quello del Presidente.

Per la validita' delle adunanze e' necessaria la presenza della metà più uno dei Commissari.

Art. 26

DOCUMENTAZIONI DELLE DECISIONI - MEZZI ISTRUTTORI

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente con cadenza quindicinale ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza dei voti. I voti contrari vanno debitamente motivati.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze, ma non al momento delle decisioni, i progettisti per aver chiarimento sui progetti sottoposti al suo esame.

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

Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

Nel caso in cui il parere della Commissione sia difforme da quello reso in sede di istruttoria dal Responsabile del Procedimento, deve essere motivato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e da un Commissario delegato di volta in volta dal Presidente. Il registro e' vidimato prima del suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

(commi introdotti con Delibera del C.C. n°51 del 29.09.2011 in vigore dal 16.02.2012)

Del parere della Commissione Edilizia il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone nel relativo progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia....." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario.

Per gli affari di speciale importanza il Dirigente può invitare ad assistere alle adunanze anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 27

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il Responsabile del Procedimento individuato dal Dirigente ai sensi della L. 241/1990 competente predispone per ogni domanda o denuncia pervenuta l'istruttoria in relazione alla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti; inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste al precedente articolo.

E' inoltre compito del suddetto Responsabile del Procedimento la tenuta costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali. Tale mappa e' posta a libera consultazione del pubblico.

(commi introdotti con Delibera del C.C. n°51 del 29.09.2011 in vigore dal 16.02.2012)

Art. 28

PARERE DEL RESPONSABILE IGIENE PUBBLICA

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n.1265, salvo particolari modalita' richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 29

DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta dai proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il progetto si compone come segue:

- 1) Estratto del Programma di fabbricazione in scala 1:1000.
- 2) Una planimetria in scala 1:1000 e 1:500 rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - ove occorra schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti;
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione;
 - strade private;
 - superficie dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilita', indice di copertura, ecc.;
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti da abbattere, da conservare o porre a dimora.
- 3) Sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e - se ritenuto necessario - ai lotti confinanti, con l'indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
- 4) Fotografie, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona.
- 5) Tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto.
- 6) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti.
- 7) Estratto tavolare e certificato catastale delle realita' incluse nella lottizzazione, nonche' eventuale progetto di frazionamento dei fondi.

- 8) Relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- alla conformita' alle norme urbanistiche vigenti;
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria.
- 9) Norme tecniche edilizie di attuazione.

Art. 30

DOMANDA DI CONCESSIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

La domanda di concessione e' sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilita' dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facolta' di cui all'art. 11 della Legge 28/1/1977, n.10.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- Dimostrazione di avere titolo a presentare la domanda di Concessione ai sensi dell'art. 11;

- Relazione tecnico-illustrativa;

1) Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento;
- sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con toponomastica;
- quote altimetriche o curve di livello;
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprieta';
- numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprieta' e dei lotti confinanti;
- accessi alla pubblica via, pedonale o veicolare;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad es. di corrispondenza, estratti tavolari-catastali, etc.).

2) Una planimetria in scala non inferiore a 1:500 rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento;
- edificio o manufatto progettato;
- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini, con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
- dimensioni dei cortili e loro calcolo;
- schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale;

- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilita', indice di copertura;
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.

3) Sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2) da cui risultino:

- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti.

4) Piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100 dalle quali risultino:

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
- aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni.

5) sezione o sezioni quotate estese ai piani stradali in scala 1:100 dalle quali risultino:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
- spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici.
- almeno n° 2 sezioni, una longitudinale e una trasversale, tra cui una sulle scale;

6) Prospetti in scala 1:100:

devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici e contenenti le indicazioni dei materiali nonche', nelle zone in serie chiusa, i prospetti degli edifici confinanti.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazioni esterne (muri, scale, strade, recinzioni, etc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate od eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, etc.

Per i progetti di modifiche e restauro potra' essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entita' delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Legge 1/6/1939, n.1089, dovra' richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle localita' d'insieme o delle bellezze individue vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939, n.1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonche' una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino

variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

- 1) Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.

- 2) Una planimetria in scala non inferiore a 1:500 rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - edifici esistenti sulle aree circostanti;
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - indicazione delle eventuali opere di costruzioni sotterranee.

- 3) Sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

- 1) Estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:1000 o del piano attuativo in cui l'opera e' compresa;

- 2) Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - tracciato di progetto;
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprieta' circostanti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.

- 3) Una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore in scala 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale;
 - individuazione delle sezioni;
 - quote altimetriche;
 - asse della fognatura e diametri relativi.

- 4) Profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze ed a 1:200 per le altezze, dalla quale risultino:
 - sezioni;
 - distanze parziali progressive;
 - quote terreno e quote di progetto;

- livellette;
- rettifili e curve;
- fognatura stradale e diametri relativi;

5) Sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:

- area di occupazione;
- quote di terreno e quote di progetto;
- dimensione della rete stradale;
- sezioni di scavo e di riporto;
- manufatti;
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali.

6) Piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata

7) Relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1) Una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento;
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con toponomastica;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.

2) Una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio, dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
- posizione e dimensionamento degli scarichi verticali interni ed esterni;
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti d'ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami.

3) Una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo, dalla quale risultino:

- destinazione dei vani;
- posizione e dimensioni degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potranno essere presentati od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

1) Planimetrie e profili in scala adeguata

2) Piante, prospetti e sezioni, quotati in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune.

3) Relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti

dell'indicazione della scala grafica.

Art. 31

DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO

La domanda di autorizzazione per le opere di cui all'art. 5 dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:1000 accompagnata da schizzi o fotomontaggi dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto. Alla domanda dovrà essere allegata copia dell'atto di concessione di occupazione del suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o di uso pubblico, ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano. Il richiesto permesso viene rilasciato dal Sindaco entro trenta giorni successivi alla ricezione della domanda.

Art. 32

CONTENUTO DELLA DENUNCIA E RELATIVO PROCEDIMENTO

La denuncia di cui al precedente art.6 deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione dell'opera da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni.

Art. 33

CONTENUTO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Nella domanda oltre all'oggetto dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione dei titoli (proprietario, enfiteuta, usufruttuario etc.). Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla senza preventiva nuova concessione.

Art. 34

CONTENUTO DELL'ATTO DI CONCESSIONE

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo a gli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per i pagamenti delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art 1 della Legge n.10/77, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni. Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria

mediante indicazione dei dati catastali e, quando in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il provvedimento concessorio determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga anche a rate a date prestabilite nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dall'ultimazione dell'opera qualora cir avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria o polizza fidejussoria.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve inoltre menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione Edilizia.

La concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco da dissentire dal parere della Commissione Edilizia.

La concessione è irrevocabile sia per motivi di merito sia per scopi sanzionatori.

La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizioni di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando essi siano stati determinati ai fini del rilascio dell'atto in parola.

Art. 35

ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI

L'Ufficio Tecnico comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della Conformità dell'iniziativa alla normativa e alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del VI comma dell'art 41 quinquies della vigente Legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata specificando se del caso per esse o per alcune di esse, i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia il Consiglio Comunale Approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nullaosta regionale viene formulato d'ufficio dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nullaosta il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo di tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico comunale delle

modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio Comunale e delle prescrizioni contenute nel nullaosta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

Nel caso in cui la zona ove ricade la lottizzazione risulti già disciplinata da un piano attuativo di iniziativa pubblica, si ometterà la richiesta del nullaosta regionale.

C A P O I V

DISCIPLINA DELLA LOTTIZZAZIONE

Art. 36

AMBITI DELLE LOTTIZZAZIONI

Gli spazi unitari che singoli piani di lottizzazione debbono considerare, sono quelli risultanti nello strumento urbanistico di base, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art. 37

ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI

Qualora nelle norme urbanistiche ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28/1/1977, n. 10 risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione, si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione.

Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tener conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art. 38

LIMITI DELL'EDIFICAZIONE E RAPPORTI NELLA DOTAZIONE DI SERVIZI DA RISPETTARE NELLE LOTTIZZAZIONI

Salvo che le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base non prescrivano specifici limiti di densità edilizia, di altezza, di distanze tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti di cui al D.M. 2/4/1968, nel rispetto dell'art. 33 comma 5 e 6 della L.R. del 11/10/1985, n.23.

Art. 39

VALUTAZIONE DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA DA LOTTIZZARE

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) Se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile.
- 2) Se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima.
- 3) Se essa dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato ed indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata.
- 4) Quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art. 40

CESSIONE GRATUITA DI AREE DA PARTE DEI LOTTIZZATORI

PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzatori sono tenuti ai sensi del V comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150 a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termine prestabilito, le aree per le opere di urbanizzazione primaria nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti n. 3 e 4 del precedente art. 39, ovvero qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 41

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei lottizzatori che a tal fine richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze come ad esempio quelle considerate ai punti 3 e 4 dell'art. 39, i lottizzatori potranno richiedere che l'opera sia seguita per loro conto ed a loro spese dal Comune.

Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo.

Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione, di cui al V comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942, n. 1150.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei lottizzatori ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune.

All'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti dai commi precedenti.

Art. 42

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A CARICO DEI LOTTIZZATORI

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) Sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.
- b) Sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.
- c) Sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art. 43

CESSIONE GRATUITA DI AREE DA PARTE DEI LOTTIZZATORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Ai sensi del punto primo del V comma dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, e ciò anche nel caso considerato nell'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti, al di fuori del rispettivo spazio unitario, mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste dal precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune, il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 44

SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE

In sede di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione. Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 45

PUNTI DI LINEA DI LIVELLO - FOGNATURA E ACQUEDOTTO

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 49, deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione oltre i punti di emissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di suo incaricato, del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute, alla presenza del funzionario all'uopo preposto dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 46

OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI DI IMPIEGO E DI RISULTA

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute nella altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa d'occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione in garanzia del ripristino il Sindaco

subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici, siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14/9/1931 n.1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanita' pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorita' comunale.

Art. 47

DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI

La concessione edilizia ed i disegni approvati devono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso.

L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta dalla vigilanza edilizia.

Art. 48

VIGILANZA: TERMINI E MODALITA'

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

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

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il Direttore e l'Assuntore dei lavori che deve fornire manodopera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

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

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

Art. 49

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione di cui all'art.4 del permesso di cui all'art.5 deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori almeno tre giorni prima del giorno d'inizio.

I lavori si dicono iniziati allorché dopo la messa a punto del Cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi si dà inizio all'effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n.1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art 28, V comma, della Legge 17/8/1942, n.1150.

Art. 50

LICENZA DI AGIBILITA' E DI ABITABILITA'

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo, può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto e alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio normale e precompresso o in strutture metalliche.
- certificato rilasciato dal Responsabile di igiene pubblica;
- dimostrazione dell'avvenuta introduzione in mappa all' U.T.E.;

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita del Tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario e la comunica al titolare della concessione edilizia e al Direttore dei Lavori che ha diritto di intervenire anche a mezzo di un proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria. Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte

le norme igieniche ed edilizie particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il Sindaco rilascerà il certificato di agibilità o di abitabilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario.

Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme e prescrizioni urbanistiche ed edilizie, il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o agibilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e sanità del fabbricato.

Art. 51

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

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

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16/6/1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alla Legge 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro 4 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Art. 52

ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'art. 4 del regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica e edilizia, alla prescrizione

dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, il Sindaco ordina ai sensi del secondo comma dell'art. 32 della citata Legge n.1150/1942, l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere entro i quarantacinque giorni successivi alla notifica dell'ordinanza, i provvedimenti definitivi. Entro il termine suddetto il Sindaco emette i provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 15 della Legge 28/1/1977 n.10 e successive modifiche e integrazioni (Legge n. 47 del 28/2/1985, testo coordinato con le modifiche successive e Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985).

Art. 53

SANZIONI AMMINISTRATIVE PER L'EDILIZIA ABUSIVA

Per l'attività edilizia abusiva il Sindaco applica le disposizioni previste dalla L.R n. 23 del 11/10/1985 Capo I. Sono soggette alle disposizioni del presente articolo le opere abusive eseguite successivamente alla data di entrata in vigore della L.R n. 23 del 11/10/1985.

a) Opere eseguite in totale difformità dalla concessione:

sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

b) Variazioni essenziali:

per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato si intendono quelle previste dall'art. 5 Capo I della L.R n. 23 del 11/10/1985.

c) Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali:

per tali sanzioni si rimanda all'art. 6 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985.

d) Opere eseguite in parziale difformità:

le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza. (Per la definizione dell'iter amministrativo si rimanda ai commi 2,3,4,5,6 dell'art.7 della L.R. n. 23 del 11/10/1985).

e) Annullamento della concessione:

in caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in ripristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della L.R. n. 23 del 11/10/1985.

f) Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici:
per tali opere si rimanda all'art. 9 della L.R. n. 23 del 11/10/1985.

g) Interventi di ristrutturazione edilizia:
si rimanda per tali interventi all'art. 10 della L.R. n. 23 del 11/10/1985, così come per gli interventi successivi.

h) Mutamenti di destinazioni d'uso, si rimanda all'art.11 della L.R. 23/85.

i) Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione: si rimanda all'art. 12 della L.R. 23/85.

l) Opere soggette ad autorizzazione: si rimanda all'art.13 della L.R. 23/85.

m) Opere eseguite senza autorizzazione: si rimanda all'art. 14 della L.R. 23/85.

n) Opere interne: si rimanda all'art. 15 della L.R. 23/85.

o) Accertamento di conformità: si rimanda all'art.16 della L.R. 23/85.

p) Lottizzazioni abusive: si rimanda all'art.17 della L.R.23/85.

q) Sanzioni per le lottizzazioni abusive: si rimanda all'art.18 della L.R. 23/85.

r) Ritardato od omesso pagamento: si rimanda all'art. 19 della L.R. 23/85.

s) Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia: si rimanda all'art. 20 della L.R. 23/85.

C A P O V I

DEFINIZIONI

Art. 54

DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

Cortile:

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml 2.50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

Lastrico solare:

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essi emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

Chiostrina:

è l'area libera delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Locali seminterrati:

si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Scantinati:

si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.

Locali a piano terra:

si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna o ad un livello ad esso inferiore purchè la quota massima al di sotto del piano di campagna non sia inferiore a mt 1.00.

Art. 55

SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE: PERTINENZA URBANISTICA

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte o scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue funzionalmente a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme

urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.
Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondenti pur risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densita' prescritto.
La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.
Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la mappa di cui all'art. 27.
Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi del primo comma, non incide su quest'ultima.

Art. 56

CATEGORIE D'INTERVENTO

Nuova costruzione:

per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova anche se sorga su area risultante da demolizione.

Ricostruzione:

per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente cubatura uguale a quella dell'edificio esistente.

Costruzione parziale:

per costruzione parziale si intende il fabbricato risultante dal complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più locali di edificio preesistente, utilizzando una parte importante di quest'ultimo.

Ampliamento:

per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

Sopraelevazione:

per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Trasformazione:

per trasformazione si intendono le modifiche, strutturali e non, effettuate all'interno di un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria:

si intendono opere di:

- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne;
- riparazioni di infissi interni ed esterni;
- sostituzione di tubi e scarichi;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- apertura o chiusura di porte o finestre interne.

Opere di manutenzione straordinaria:

si intendono opere di:

- tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- destinazione di locali interni a servizi igienici ed impianti tecnologici.

Opere di ristrutturazione:

si intendono le opere di:

- sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) sempre che quest'ultime comportino variazione delle quote delle strutture stesse;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe.

E comunque le opere definite dal primo comma dell'art. 31 della Legge n. 456 del 5/8/1978.

Opere di restauro:

si intendono le seguenti opere:

- opere tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici - conservativi di un edificio;
- opere tendenti al ripristino di parti alterate;
- opere tendenti all'eliminazione di superfetazioni.

Opere di risanamento conservativo (senza aumento di superficie):

si intendono le seguenti opere:

- opere in funzione del mantenimento delle strutture edilizie e delle infrastrutture varie (mantenimento tracciato, conservazione maglia viaria, perimetro isolati);
- opere tendenti alla conservazione integrale delle emergenze monumentali e ambientali più significative e nello stesso tempo rivolte all'adattamento degli elementi preesistenti alle esigenze di vita moderna specie in relazione alle esigenze igieniche.

Art. 57

DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SUPERFICIE

Superfici utile:

è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni, e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile:

è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio. A più esatta definizione del concetto di superficie vale quanto espresso in merito all'art.4 e all'art.31 della Legge n.457 del 5/8/1978.

Art. 58

DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggio o appartamento:

per alloggio e per appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separati ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglie.

L'alloggio deve avere l'ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, etc.).

Vano:

per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.).

La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve Considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza: (vano utile)

per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le cucine, gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano

luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 9 mq), e il cui soffitto si trovi ad ad una altezza media almeno di 2.70 m dal pavimento.

Vani accessori:

per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, etc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, etc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani:

per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nei fabbricati residenziali non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, etc.).

Art. 59

DEFINIZIONE DI UN FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti oppure separati da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art. 60

FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI

Quando gli strumenti urbanistici non dispongano diversamente distinguendo a secondo della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Limitatamente alla zona agricola e all'interno della medesima, tuttavia, salvo sempre diversa disposizione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono considerarsi fondi contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatto quelli che, appartenendo allo stesso proprietario siano posti ad una distanza funzionale alla conduzione dell'azienda agricola. Sarà cura di coloro che hanno beneficiato di tale computabilità chiedere il trasferimento dei vincoli di pertinenza urbanistica come sopra costituito ad altri terreni di loro proprietà di cui siano venuti successivamente in possesso e posti ad una distanza dal fondo

sul quale è stata realizzata la nuova costruzione minore rispetto a quella dei fondi precedentemente asserviti.

Art. 61

DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI URBANISTICI

Superficie fondiaria:

è la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.) misurata in proiezione orizzontale.

Superficie fondiaria edificabile:

è la superficie di cui sopra depurata dalle aree non effettivamente edificabili in forza di norme di legge, di strumenti urbanistici ovvero di rapporti di diritto privato inerenti alla proprietà ed a servitù prediali.

Superficie coperta:

è la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono da escludere dal computo delle superfici coperte:

- balconi, cornicioni e gronde se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1,50;
- le parti di edifici completamente sotterranee;
- le autorimesse e simili interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivata a prato;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie e le terre di coltura tutte purchè ubicate in zona "E";
- i piani caricatori in zona "D".

Altezza del fabbricato:

è la differenza fra la quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio; la misurazione si effettua sulla facciata più alta. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggior altezza. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica. La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

Altezza fronti:

è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o dal parapetto pieno o dalla media dei timpani 龕
Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura nel punto mediano di maggiore altezza. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica. La larghezza dei gradoni deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio. La verifica per edifici con lati maggiori di mt 12 va fatta secondo quanto prescritto dal D.P.G.R. del 1/6/1977 (per quadrati di lato = 12 mt).

Volume del fabbricato:

è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Distanza dalle strade:

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.).

Distanze dai confini:

è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, delle pareti dei corpi edilizi emergenti dal terreno per un'altezza superiore a mt. 1,00 dai confini di proprietà 黠 (vedi Norme di Attuazione)

Distacco tra i fabbricati:

è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo 宠 Fermo restando il minimo consentito della distanza tra pareti di mt 10.00 e di mt 5.00 delle stesse dai confini, sono ammessi sporti dalle suddette pareti purchè la distanza tra la parte

estrema dello sporto ed il confine sia maggiore di mt 3.00. Devono comunque rispettare i minimi indicati di mt 10.00 per le distanze tra fabbricato e mt 5.00 dai confini, i balconi chiusi del tipo "Bow-Window".

Computo della cubatura:

ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale o del piano sistemato sul prospetto a monte, con pendenza NON contraria all'andamento naturale del terreno, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori dell'ultimo solaio non contenuti da piani con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e/o accessori della residenza comunque non adibiti ad abitazione o attività commerciali. L'altezza per il calcolo in questione è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta su un quadrato di mt 12.00 di lato. La suddivisione del corpo edilizio in parti da mt 12.00 va eseguito con partenza dalla quota del prospetto a monte procedendo per porzioni sempre di mt 12.00 verso valle.

Si escludono dal computo della volumetria i volumi tecnici, i volumi cioè sovrastanti alla copertura (piana, falda o mista) dell'edificio e cioè il vano scala, il vano macchine ed ascensori.

Per quanto concerne le zone classificate come "F" turistiche quelle agricole debbono essere computati tutti i volumi salvo quelli relativi a vani accessori, che siano interrati almeno parzialmente per due lati e con altezza interna non inferiore a mt 2.40.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si veda la circolare dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20/3/1978 n.2-A e relativi allegati che qui espressamente si richiamano, unitamente al D.A. Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 21/12/1983 e relativa circolare esplicativa n.1/1984 del 10/5/1984.

C A P O V I I

Caratteristiche edilizie ed aspetto esterno degli edifici

Art. 62

ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9.00 mt. La larghezza di dette rampe, che venno protette opportunamente, non puo' essere inferiore a 1.20 mt.; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3.00 mt occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unita' immobiliari deve essere non inferiore a 0.90 mt.

Art. 63

ASCENSORI

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di mt. 0.90x1.30 posta nel senso della profondita' ovvero con l'apertura sul lato piu' corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0.80 mt.;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota piu' bassa della costruzione;
- i ripiano di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondita' minima di 1.30 mt.

Art. 64

CHIOSTRINE

Le chiostrine come definite nell'art. 54 del presente regolamento sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello

strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno ml. 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 65

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma e sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate anche a carattere provvisorio.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art. 66

SPAZI PER PARCHEGGI

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma del successivo art. 67, devono essere previsti, ad integrazione del precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, etc.).

In caso di impossibilità a reperire le aree per parcheggi all'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenza degli stessi è possibile reperire la superficie richiesta anche all'interno di altri fabbricati o in aree di pertinenza di altri fabbricati o in altre aree alle seguenti condizioni:

- i fabbricati o le aree di pertinenza di altri fabbricati così individuati ricadano in zona urbanistica omogenea uguale o su reliquati stradali acquistati dall'Amministrazione;
- l'accesso alla superficie del parcheggio così individuato sia posto ad una distanza massima di 200 m dall'ingresso al fabbricato (misurazione del tragitto da percorrere);
- le superfici così individuate NON siano state precedentemente vincolate come aree di parcheggi per altre costruzioni;
- le superfici così individuate siano vincolate alla edificazione richiesta con atto registrato e trascritto.

Nel caso in cui non sia possibile reperire le superfici per parcheggi anche secondo questa seconda possibilità e nel caso in cui la superficie da individuare sia inferiore ad un posto auto

(superficie pari a 12,50 mq) è possibile versare un contributo commisurato alla superficie richiesta. Questo contributo è destinato esclusivamente alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione da destinare a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati. La quantificazione del contributo (Euro/mq), che deve tenere conto del costo degli espropri e della realizzazione dei parcheggi, è approvata dalla Giunta Comunale sentito l'Ufficio Tecnico Comunale. Il medesimo organo comunale approva annualmente l'aggiornamento del valore del contributo, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

(commi introdotti con Delibera del C.C. n°46 del 14.09.2011 in vigore dal 16.02.2012)

Nei nuovi insediamenti nelle zone omogenee "C", "D" e "G", quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali, devono essere riservati corrispondenti appositi spazi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq. di costruzione, dei quali al meno il 50% destinati a parcheggio.

Nel caso in cui i parcheggi vengano ubicati in locali all'uopo destinati, gli stessi, oltre che rispondenti alle norme del presente regolamento, debbano soddisfare quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 1/2/1986.

Art. 67

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI PER RIPOSTIGLI LOCALI INTERRATI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, deve essere previsto almeno un magazzino/ripostiglio per ogni unita' abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla meta' della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore al ml. 1.20 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino, di spessore non inferiore a ml. 0.30.

Qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilita', quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessita' e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 68

STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole

dell'arte del costruire ed in conformita' alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilita' di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilita' degli stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4/2/1915, n. 149, secondo che ricorrano o meno le circostanze della contigibilita' ed urgenza dei lavori.

Art. 69

DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

I proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facolta' di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni piu' corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, e' facolta' del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco puo', ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervenuto sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 70

CORTILI

Negli edifici di nuova costruzione ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovra' essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono.

La luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovra' in nessun caso essere inferiore a mt. 10.00.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprieta' debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona ed in caso di

fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

È concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, etc. con esclusione di locali ad uso di abitazione, solo quando risultino rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui all'art. 65.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed areati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il pianterreno.

Art. 71

COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche in contrario - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia (Ministero PP.TT.).

Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione al Sindaco.

La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata la suddetta antenna per l'impianto trasmettente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;

- se la soluzione dell'incasso non è praticabile (interventi sul patrimonio edilizio esistente) debbono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio-televisive, i proprietari debbono provvedere a sostituire mediante un'unica antenna centralizzata le antenne individuali, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 72

ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a mt. 2,70 di altezza dal marciapiede non sono ammessi;
- b) fino a ml.4.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 2/3 della larghezza degli stessi, comunque non superiori a mt. 2,00;
- c) oltre i ml.4.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 2.00;

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 e' vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 50.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture:sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilita'.
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi:
qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml.4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale al livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
Sporgenze non superiori a cm. 20.00 sono sempre ammesse purché ad una quota superiore a mt. 2.20.

Art. 73

ALTEZZE MASSIME E MINIME

L'altezza massima delle costruzioni e' delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non puo' essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuita' con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio e' da assimilare a quello pubblico.

Art. 74

COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Art. 75

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale ed architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 76

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze e' fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tale servitu', grava l'obbligo di non diminuire od impedirne la visibilita'.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2.00 a 3.00 mt. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione, il proprietario restituisce nel termine di 15 giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato e' ammessa a cura e spese della proprieta', l'apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 77

SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune potra' applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilita'.

Ai proprietari interessati verra' dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo.

Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art. 78

SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI

Lungo le proprieta' fronteggianti spazi pubblici comunali, l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprieta'.

Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al R.D. 14/4/1910, n.639.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto e' a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Art. 79

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI E CAVE

E' in facolta' del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilita' e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2.50 mt e non superiore a 3.00 mt.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 80

DISPOSIZIONI GENERALI

Non e' concesso modificare i regimi delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrita' della fabbrica e della zona limitrofa nonche' del sottosuolo.

E' fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco di allacciare i propri discarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria ed ove non siano stati perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'Ufficiale sanitario o dell'Ufficio tecnico, prescrivera' modalita' e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art. 81

FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

Non e' consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde, insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Puo' essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralita' di edifici.

La licenza di abitabilita' o agibilita' non verra' rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avra' dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sara' effettuato con periodicita' almeno biennale a cura del competente Ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuovera' la dichiarazione di inabitabilita' o inagibilita' dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarra' del Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi.

Art. 82

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SCARICHI IN CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta

autorizzazione ai sensi della Legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 83

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE

In mancanza di rete comunale idonea, non e' ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Qualora trattasi di insediamenti civili abitativi inferiori a 50 vani o 5000 mc. in accordo con quanto disposto dalla L.R. n. 550/81 e successive modifiche ed integrazioni, gli stessi dovranno essere muniti di:

- POZZI NERI: solo per abitazioni senza distribuzione idrica interna e con dotazioni idriche di 30-40 lt/ab gg e con esclusione di scarichi di lavabi e bagni.

- VASCHE SETTICHE TIPO IMHOFF: munite di comparti distinti per i liquami e fanghi. Il comparto di sedimentazione deve permettere circa 4-6 ore di detenzione con valori medi di 40-50 lt. per utente. Il comparto fango dovra' presentare una capacita' di 100-120 lt. pro capite.

- DISPERSIONE NEL TERRENO DEI LIQUAMI: la condotta disperdente deve essere posta preferibilmente lontana dai fabbricati e ad almeno 30 mt. dalle condotte idriche; lo sviluppo della condotta deve essere in funzione della natura del terreno. Sabbia sottile 2 mt/ab; sabbia grossa 3 mt/ab; sabbia con argilla 5 mt/ab; argilla con sabbia 10 mt/ab; argilla compatta non adatta.

Per scarichi diversi da quelli specificati ci si dovra' attenere alle prescrizioni dei disposti della Legge n.319, D.A. 550/81, D.A. 186/84 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 84

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzatori devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonche' il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Il dimensionamento, le modalita' costruttive ed i materiali degli impianti di depurazione e similari, deve risultare da un preciso calcolo che assicuri il rispetto delle prescrizioni fissate dalla Legge n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alle caratteristiche dei reflui, del terreno e dell'ambiente.

Le condutture che convogliano le acque usate debbono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono inoltre avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici. Debbono essere munite di esalatori del diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml. 2.00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

In ossequio al disposto dell'art.4 del D.A. n.550/81 e successive modifiche ed integrazioni, le concessioni ad edificare impianti di depurazione e strutture fognarie al servizio di insediamenti produttivi ovvero civili di consistenza superiore a 50 vani o 5000 mc. rilasciate dalle Amministrazioni comunali competenti, sono subordinate al parere favorevole dell'Assessorato Difesa all'Ambiente in ordine all'ubicazione degli impianti e dei relativi scarichi delle acque reflue nonche' alla funzionalita' del processo depurativo ed alla fascia di rispetto secondo quanto previsto dalle norme di attuazione della Legge n.319.

Alla disciplina di cui sopra sono soggetti anche gli impianti per i servizi pubblici di fognatura e depurazione (art.9 Legge n.650 del 24/12/1979).

La domanda dovra' essere inviata all'Assessorato Difesa all'Ambiente dall'Amministrazione comunale competente corredata della documentazione di cui all'allegato "B" del citato D.A. n.550.

Il rilascio delle autorizzazioni allo scarico dovra' avvenire con le modalita' previste all'art. 7 del citato D.A.

Art. 85

ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Gli edifici devono essere difesi dall'umidita' del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidita'.

Art. 86

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovra' essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, etc.)

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, etc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori

d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili devono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

Art. 87

TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio ed il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm. pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm. dal pavimento piu' basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sara' computata in base alle norme sui cortili.

Art. 88

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti proposti al controllo, ha la facolta' di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 89

LOCALI ABITABILI O AGIBILI

Sono da considerarsi abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali destinati alla permanenza di una o piu' persone non avente carattere occasionale o eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la

presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e' fissata in mt. 2,70 riducibili a mt.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14,00 per i primi 4 abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

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 alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Qualora trattasi di posto-cottura, eventualmente connesso al soggiorno e purché ampiamente comunicante con quest'ultimo, può fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale; deve essere però predisposto un impianto di aspirazione forzata.

I volumi minimi del coefficiente dell'espulsione meccanica si intendono fissati in 8 vol/h per funzionamento continuo e 14 vol/h per funzionamento discontinuo.

Ferma restando l'altezza minima interna di mt.2,70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 e non inferiore a mq.38,00 se per due persone.

Art. 90

CUCINE

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Per le zone cotture si rimanda all'art.89.

Art. 91

LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq.3,20;
- b) areazioni ed illuminazioni dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq.0,80;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno mt.1,50.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per i servizi igienici, questo puo' essere accessibile da locale abitabile areato ed illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unita' destinata alle attivita' terziarie (negozi, uffici, etc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati anche in depressione.

In uffici, negozi, laboratori, etc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unita' in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi.

In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso e possono essere areati mediante impianto di areazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilita' dell'areazione ed illuminazione diretta, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, puo' concedere l'uso di locali igienici in depressione.

Per tutti i servizi in depressione, i volumi minimi di coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica o naturale con apposita canna di tiraggio, devono essere: 6 vol/h per funzionamento continuo e 12 vol/h per funzionamento discontinuo.

Art. 92

SCALE E ASCENSORI - RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali a servizio di edifici plurimmobiliari (due o più appartamenti) debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di ristrutturazioni. Medesime caratteristiche di larghezza devono avere le rampe delle scale principali che collegano il piano destinato ad autorimessa e/o piano sottotetto abitabile. Mentre possono avere larghezza non inferiore a ml 1,00 le scale principali di collegamento con i piani in cui sono presenti esclusivamente cantine ed i sottotetti non abitabili.

(comma così modificato con Delibera del C.C. n° 89 del 30.11.2010 in vigore dal 13.08.2011)

Le scale a servizio di singole unità immobiliari debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,00 a partire dal garage fino all'ultimo piano abitabile, mentre è consentita una larghezza netta non inferiore a ml 0,80 per le rampe di scala che collegano i sottotetti non abitati e le cantine. Nel caso di restauri può essere conservata la rampa di scale esistente.

(comma introdotto con Delibera del C.C. n° 89 del 30.11.2010 in vigore dal 13.08.2011)

In ogni caso le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m. (comma introdotto con Delibera del C.C. n° 89 del 30.11.2010 in vigore dal 13.08.2011)

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, e' ammessa l'areazione ed illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile e di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore di ml.2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml.1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro. Le scale esterne debbono avere rampe di larghezza non inferiore a mt.1,20, essere rivestite di materiale antigelivo ed antisdrucciolo e comunque non possono costituire l'unico accesso ai piani superiori al secondo.

Art. 93

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima e' fissata in ml.2,40; la larghezza minima e' fissata in ml.1,00.

Art. 94

PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI, TERRENI, SOTTOTETTO

PIANI INTERRATI: i piani risultanti a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a 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 superiore 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.

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, etc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale e' a quota inferiore a mt.1,00 rispetto alla quota piu' alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna e' almeno di mt.2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. La larghezza minima delle intercapedini di isolamento è fissata in cm 50.

PIANI TERRENI: i piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati rispetto al 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 mt.2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, e luoghi di riunione di uso pubblico, devono essere di altezza netta non inferiore a mt.2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito di materiali o carrozzine possono essere di altezza utile netta a mt.2,10.

PIANI SOTTOTETTO: i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile e' di mt.2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt.2,30 e se l'isolamento delle coperture e' realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilita' o agibilita' e' percio' condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 95

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

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

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

Art. 96

RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (possibilmente dall'acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, cosi' da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'Ente erogante.

C A P O I X

Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni

Art. 97

MARCIAPIEDI - PORTICI - GALLERIE

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro piu' aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi tanto se siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangano aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art.28 della citata Legge Urbanistica n.1150/1942.

Art. 98

PUBBLICHE DISCARICHE

Il Sindaco stabilisce con propria ordinanza il luogo destinato alle pubbliche discariche nonche' gli accorgimenti e le modalita' ed i tempi per le relative operazioni.

Art. 99

DEPOSITI E ACCUMULI DI MATERIALI CONNESSI AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Quando le operazioni di cui al secondo comma dell'art.4 non abbiano carattere occasionale, temporaneo e non ricorrente, ma siano connesse ad attivita' economiche per le quali lo strumento urbanistico di base preveda zone a destinazione corrispondente, esse possono essere consentite esclusivamente nell'ambito di tali zone.

Art. 100

LIMITE DI UTILIZZABILITA' DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

Nelle costruzioni di nuovi edifici, il volume consentito dallo strumento urbanistico di base va realizzato impegnando al minimo, con la costruzione, l'area edificabile disponibile.

Art. 101

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI

L'area da non impegnare nell'edificazione ai sensi dell'articolo precedente deve essere netta dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili e deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area e' consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attivita' sportive allo scoperto. L'area inedificata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per meta' a verde con piante di medio o alto fusto, per la rimanente meta' puo' essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa ed alle necessita' della circolazione e della sosta dei veicoli. I percorsi degli automezzi di servizio debbono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti. Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali ed eventualmente percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino. Le recinzioni devono avere altezza non superiore a mt.3,00 e non devono essere a parete piena per piu' di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene. Il perimetro delle aree di proprieta' ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico, vanno recintate con cancellate o con muretti di altezza non superiore a cm.1,50 in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.

Art. 102

DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. Devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tal riguardo il Sindaco ha la facolta' di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumita'. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Il Sindaco ha la facolta' di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi. Il Sindaco puo', ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalita' di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 103

CAVE E MINIERE

Le cave e le miniere costituiscono attivita' industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di legge vigenti in materia, dalle seguenti norme:

- a) l'ampliamento delle cave e miniere esistenti e' ammesso soltanto con le modalita' previste dall'allegato "A";
- b) l'apertura di nuove cave e miniere e' ammessa soltanto nelle zone e con le modalita' previste dall'allegato "A".

In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono subordinati al rilascio della concessione edilizia. Il progetto relativo dovra' prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumita'.

Art. 104

ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimita' di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovra' essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Non sono consentiti posti macchina, autorimesse private o vani deposito con accessi multipli dalla medesima sede stradale.

Art. 105

ACCESSIBILITA' E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO - PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno mt.1,50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed insonorizzate ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso ai pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per piu' edifici adiacenti.

E' concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a mt.3,50 e non superiore a mt.5,50;
- distanza non inferiore a mt.10,00 da ogni incrocio stradale misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a mt.1,60 da un altro passo carrabile ed a mt.0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione.

Qualora l'edificio sia contornato da piu' vie, l'accesso dei veicoli verra' concesso dalla via di minor importanza.

Potra' essere concesso piu' di un passo carrabile qualora si

realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

La struttura deve comunque osservare le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio ed in particolare per le autorimesse secondo quanto previsto dal D.M. del 1/2/1986 pubblicato il 15/2/1986 nella G.U.R.I.

C A P O X

Costruzioni di speciale destinazione

Art. 106

EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso

collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività', esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale pur essere sostituita da adeguata artificiale;
- b) l'aerazione naturale pur essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml.2,00;
- d) i servizi igienici debbono essere separati per sesso ed i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento, possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml.2,10;
- e) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- f) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc.15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art. 107

STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi. Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari. Sono considerati tali uffici, refettori, spogliatoi, etc. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 108

IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml.30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml.30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml.40,00 dalle strade, non minore di ml.50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml.10,00 dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di ml.250,00 dai centri esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti di territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 109

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o piu' delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale monodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 110

IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, MOLESTE, INSALUBRI O INQUINANTI

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

C A P O X I

Prevenzione dai pericoli d'incendio

Art. 111

LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Compete al Comando Provinciale dei Vigli del Fuoco il controllo sulla regolare applicazione delle norme.

Art. 112

IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili e comunque al rispetto di quanto prescritto dal D.M. del 6/3/1986 in merito al calcolo del carico d'incendio per locali aventi strutture portanti in legno.

Art. 113

IMPIANTI TERMICI

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

Gli operatori titolari di concessione devono presentare all'Ufficio Tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e

riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nullaosta dell'Ufficio comunale.

Art. 114

PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della abitabilita' e/o agibilita':

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml.16,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq.100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml.20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;
- i) edifici a struttura metallica.

Art. 115

PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione.

Le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm.200 di colonna d'acqua.

Non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unita' immobiliare.

Interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di

esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml.1,00 rispetto all'estradosso delle coperture.

Devono essere distanziati di almeno cm.20,00 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, etc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 116

USO DI GAS IN CONTENITORE

I contenitori di gas (bombole etc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione.

La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature, deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno.

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 117

COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 114, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

PROGETTAZIONE, INSTALLAZIONE, ESERCIZIO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI PER IL RISCALDAMENTO

Art. 118

Le presenti norme si applicano agli edifici pubblici e privati adibiti a residenze ed assimilabili a ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili, ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili, ad attività sportive e assimilabili, ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili, secondo la classificazione prevista dall'art. 3 del D.P.R. 26/6/1978, n.1052 "Regolamento di esecuzione alla Legge 30/4/1976, n.373".

Un edificio, a tal fine, è da considerarsi "previsto con impianto Termico" quando detto impianto sia richiesto dalla normativa vigente statale o locale ed in ogni caso, quando il progetto dell'edificio lo prevede contemporaneamente alla costruzione o in un secondo tempo.

Art. 119

RELAZIONE TECNICA INERENTE L'IMPIANTO TERMICO

Negli edifici di cui all'art.118, prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico e per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del Comune, che rilasciano attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda.

Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione di consumo energetico» se si tratta invece di modificare impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 100.000 Kcal/h (116 Kw).

La relazione tecnica ed il progetto da presentare alle Autorità Comunali, redatta da Ingegnere od altro tecnico abilitato, deve contenere le specifiche indicate nell'art.14 del D.P.R. 28/6/1978, n.1052.

Art. 120

COLLAUDO DEGLI IMPIANTI TERMICI

Tutti gli impianti di cui all'art. precedente con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 Kcal/h (116 Kw) devono essere sottoposti al collaudo al fine di verificare la conformità alle norme del presente regolamento.

Il collaudo deve essere eseguito secondo le modalità previste dall'art.10 della Legge 30/4/1976, n.373 e dall'art.15 del D.P.R. 28/6/1978, n.1052 e deve verificare la rispondenza dell'impianto al progetto depositato in Comune.

Art. 121

ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico, gli edifici classificati all'art.3 della Legge 28/6/1978, n.1052.

Art. 122

DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE L'ISOLAMENTO TERMICO

La documentazione che il committente deve depositare presso il competente Ufficio comunale, prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori, è quella prevista dall' art.19 del D.P.R. 28/6/1978, n.1052.

Art. 123

VERIFICHE DELL'ISOLAMENTO TERMICO

Le verifiche dell'isolamento termico saranno disposte dal competente Ufficio Tecnico comunale entro sei mesi dalla data di fine lavoro dichiarata dal committente e dovranno accertare la conformità del progetto e di eventuali varianti a quanto disposto dalle vigenti leggi e regolamenti e la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto e nelle eventuali varianti.

Art. 124

DEFINIZIONI

Per quanto riguarda le disposizioni di legge e del presente regolamento si definiscono i seguenti parametri per il calcolo degli impianti e dell'isolamento termico:

- a) valore dei gradi giorno rispettiva zona climatica: Legge 30/4/1976, n.373 artt.15 e 16; D.M. 10/3/1977 artt.1, 2 e 3; D.P.G.R. 13/7/1978, n.59.

LOCALITA'	GRADI GIORNO	ZONA
Tempio P.	1610	D
Nuchis	1610	D
S.Pasquale	1511	D
Bassacutena	1350	C

- b) valore massimo per ciascuna località del coefficiente volumico di dispersione termica Cd espresso in Kcal/h mc C.

LOCALITA'	S/V < 0,3	S/V > 0,9
Tempio P.	0,45	0,86
Nuchis	0,45	0,86
S.Pasquale	0,47	0,88
Bassacutena	0,49	0,92

c) valore massimo per ciascuna località del coefficiente volumico di dispersione termica Cd espresso in w/mc C.

LOCALITA'	S/V < 0,3	S/V > 0,9
Tempio P.	0,53	1,00
Nuchis	0,53	1,00
S.Pasquale	0,54	1,03
Bassacutena	0,57	1,07

C A P O X I I

Garanzia della pubblica utilita'

Art. 125

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 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.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione edilizia 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 ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entita';
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;

c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;

d) ostino ragioni di pubblico transito;

e) non vi sia pericolo per l'incolumita' delle persone.

Salvo nel caso in cui al punto b); tuttavia 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 mt.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. 126

PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

Le funi per le macchine adibite per il sollevamento dei materiali, devono 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 caso di cattiva costruzione di un ponte o insufficiente cautela della posa di acciai a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumita', indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 127

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, materie di qualsiasi genere. Durante i lavori specie 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 via pubblica 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 nell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla

parte di strada pubblica su cui e' avvenuto il deposito.

Art. 128

RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

L'assuntore dei lavori (o se i lavori sono condotti in economia il proprietario) e l'assistente debbono adottare secondo la loro piena ed esclusiva responsabilita', tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare da funzionari, i Vigili Urbani, 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. 129

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

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

C A P O X I I I

Disposizioni finali

Art. 130

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 131

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni, regolamenti, emanati dal Comune contrari od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 132

POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento.

Art. 133

SANZIONI

Per la definizione in via amministrativa delle infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, quando le infrazioni non costituiscano reati contemplati dal Codice Penale e/o da altre leggi dello Stato e della Regione, si applica quanto disposto dalla Legge 12/7/1961 n. 603.

I trasgressori e/o gli obbligati in solido sono ammessi a pagare in via ordinaria ai sensi dell'art. 106 del T.U. della Legge comunale e provinciale, le seguenti somme:

- Lire 50.000 per l'art. 48, comma I, II e III;
per gli artt. 125, 126, 127;
- Lire 100.000 per gli artt. 6, 46, 47;
- Lire 200.000 per gli artt. 45, 49 I comma;
- Lire 300.000 per l'art. 4 lettere f) e h);
per l'art. 82 I comma.