

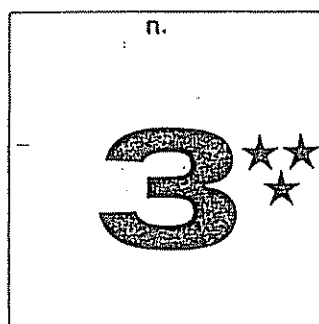
COMUNE DI CASTELL'UMBERTO

PIANO REGOLATORE
GENERALE

elaborato

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADEGUATO AL D.A. n. 408/1995 del 6 maggio 1995



Progettisti

Ing. GAETANO PATERNITI MARTELLO

Prof. Ing. arch. GIUSEPPE TROMBINO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia

CAPO II

Regimi autorizzativi

Art. 3

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 5, 6 e 7 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere di cui è seguito l'elenco

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate,
- b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti,
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari,
- d) opere di ristrutturazione così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/78, lett. d) e l' e)
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimeie, ecc.
- f) ricostruzione di impianti sportivi e relative attrezzature,
- g) realizzazione, da parte dagli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse pubblico,
- h) esecuzione di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade principali) soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di

- verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonchè l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - l) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonchè le opere e costruzioni sotterranee;
 - m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno,
 - n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

Art. 4

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le seguenti opere.

- a) nuova edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977,
 - b) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi e simili,
 - c) apertura e coltivazione delle cave, estrazione di materiali inerti, discariche
- Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente sottoscritto.

Art. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti:

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

- 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali,
- 2) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili,
- 3) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc
- 4) i depositi di materiali su aree scoperte,
- 5) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami,
- 6) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere e la realizzazione delle opere connesse,
- 7) l'uso di acque e di scarichi pubblici,
- 8) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse,
- 9) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
- 10) Interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/73
- 11) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici di edifici esistenti,
- 12) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;

- 13) demolizioni;
- 14) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 15) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 16) costruzioni di recinzioni;
- 17) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
- 18) rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 19) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;
- 20) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale.
- 21) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 22) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 23) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 24) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.
- 25) modifiche di destinazioni d'uso degli immobili

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e le Norme di attuazione del PRG.

Art. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 3 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere, purchè non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

- 1) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art. 20 della L.R.n. 71/78, lett. a);
- 2) recinzioni di fondi rustici;
- 3) strade poderali;
- 4) opere di giardinaggio;
- 5) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie, purchè ricadenti nella zona E ;
- 6) costruzione di serre, limitatamente alle zone E;
- 7) cisterne ed opere connesse interrato;
- 8) opere di smaltimento di acque piovane;
- 9) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione,

10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.

Art. 7

Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione, bensì a comunicazione, da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di cui al successivo 4° comma, le opere interne alle costruzioni, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- a) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ove gli interventi di cui al presente comma si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente PRG, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

Sono altresì da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione le chiusure di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art. 15, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui ai precedenti commi,
- b) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- c) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto,
- d) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8

Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il

richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorata della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPO III Commissione edilizia

Art.9

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'applicazione del PRG all'interno del territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- d) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art.10

Composizione della commissione edilizia

La commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Tecnico comunale o suo sostituto;
- c) dal Responsabile della Sanità pubblica o suo sostituto;
- d) da un ingegnere o architetto designato, con le procedure stabilite dalle norme vigenti, fra terne proposte dai relativi ordini professionali;
- e) da un geometra residente nel Comune, designato con le procedure stabilite dalle norme vigenti;
- f) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

I Commissari di cui alle lettere d), e), f), durano in carica cinque anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art.11

La commissione si riunisce di regola una volta al mese, su convocazione

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari; è obbligatoria la presenza del Tecnico comunale e, di norma, dell'Ufficiale sanitario. La presenza di quest'ultimo non è obbligatoria per l'esame di progetti che abbiano già ottenuto il visto dello stesso.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il presidente designa di volta in volta tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

* Le funzioni di segretario della commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre, sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o del Commissario delegato dal Presidente.

CAPO IV

Richiesta e istruttoria della concessione e della autorizzazione

Art. 12

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 3 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c. s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite c. s.); nel caso di lavori che si dichiarano di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare eventualmente la persona che avrà la responsabilità del cantiere

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, di decadenza della concessione.

4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

Art. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, almeno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:4000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m.40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;

3) copia del certificato catastale di data non anteriore a 6 mesi;

4) planimetria del lotto recante:

a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;

b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;

c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area edificata;

d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;

e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

f) l'indicazione del tipo di recinzione;

5) piani quotati dei singoli piani compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della sistemazione dei singoli locali;

6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;

8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;

9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

11) relazione illustrativa con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e col
dettagliato del

12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore ad 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

13) dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L.9.1.1989, n.13 e nel Decreto di applicazione n.236/1989, relativi al superamento delle barriere architettoniche.

14) relazione sulla rispondenza del progetto alle norme di cui alla L.30.4.1976, n.373 e succ.mod., ove richiesta.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli del n.2, a 1:500 per quelli del n.4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5,6 e 7.

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

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la

specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani,

interrate e non le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica. Le prescrizioni di cui sopra valgono per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

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

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto dalle leggi vigenti, dai nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza ai Beni Culturali nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse in elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti deve inoltre essere esibita la autorizzazione dell'ufficio competente del Genio civile.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il comune; tale atto deve essere prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione del suolo per la quale sia necessario una preventiva autorizzazione (art.5 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra: nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Art. 14

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art.5, deve presentare domanda al Sindaco in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, ed indirizzo nonchè la firma del richiedente.

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

a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione:

1) planimetria a pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione alla scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi, (acque meteoriche, nere ecc.) nonchè degli eventuali accessi degli spazi pubblici (vie o piazze), con la indicazione della rispondenza dell'opera alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e per le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Art. 15

Procedure per la presentazione della domande di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni

Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di concessione e/o di autorizzazione nonchè la comunicazione relativa ai lavori da

l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, e la data di ricevimento.

b) mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini, previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

Quando il Sindaco o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al primo comma del presente articolo.

Art. 16

Accoglimento dell'istanza di autorizzazione

Procedura di silenzio assenso

L'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di gg.60 dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente, fatti salvi eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Nel caso di interventi su parti strutturali ovvero di particolare complessità, il Sindaco, nel termine di gg.60 dalla presentazione dell'istanza, può richiedere, ad integrazione, la presentazione degli elaborati grafici esplicativi. In tal caso la procedura di silenzio-assenso può innescarsi, decorsi ulteriori 60gg dalla presentazione degli elaborati richiesti.

La autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale sanitario

La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art.3 della L. 23 gennaio 1977, n. 10.

Art 17

Istruttoria relativa alla domanda di concessione

o autorizzazione

L'esame della domanda di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione

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

- Ufficiale sanitario
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria
- Ufficio tecnico comunale competente per materia
- Commissione edilizia

Art 18

Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo preventivo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPO V
Rilascio, condizioni e validita'
delle concessione e delle autorizzazioni

Art. 19

Rilascio delle concessioni

A seguito del parere espresso dalla Commissione edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio della concessione.

L'eventuale rilascio della concessione da parte del Sindaco, in difformità dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Il parere della Commissione edilizia deve comunque essere annotato nella concessione.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

In particolare il rilascio della concessione va subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione,

Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

La concessione invece non può essere subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di Previdenza

c) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di reteizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciate da imprese di assicurazione.

La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato all'adempimento dell'obbligo posto dalla L.765/1967 e succ. mod. di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, attraverso una dichiarazione di vincolo permanente degli spazi destinati a tale scopo, in armonia a quanto disposto dall'art 31 della L.R.21/1973. La dichiarazione di vincolo va trascritta a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto ovvero, previa diffida, richiedere all'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, la nomina di un commissario ad acta, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

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

L'atto di concessione, nonché l'eventuale atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art 7 della legge 28 gennaio 1977, n.10 debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Art.20

Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

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

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Sindaco, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

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

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art.21

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di notifica non siano stati iniziati i lavori ai quali la concessione si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg., salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 gg., solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

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

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in corso di esecuzione.

10011111
La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad atti od elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti essenziali al progetto non preventivamente autorizzate;

c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 22

Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ai sensi dell'art. 16 della L. 765/1967 e con l'osservanza delle procedure stabilite dall'art. 3 della L. 21.12.1955, n. 1357.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona.

Art. 23

Modalità per le autorizzazioni

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

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e di modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate;

a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;

c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 24

Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di atti e/o elaborati alterati;

b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

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

Art.25

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario; in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro il termine di 60 gg. dalla sua presentazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la eventuale ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 gg. dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939 n.1497.

Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Art.26

Ricorso del richiedente al TAR

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge.

CAPO VI

Esecuzione e controllo delle opere

Art.27

Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella L.n. 64/1974 e nella L. 1089/1971.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. dalla richiesta saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nel successivo art. 61.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi i 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 28

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

Art. 29

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune, e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Costatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione, del grado di umidità, o, quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

TITOLO II DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 30

Richiesta di lottizzazione

I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda diretta al Sindaco. Alla domanda deve essere allegato il progetto di P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto, in cinque copie.

Art. 31

Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- a) uno stralcio del PRG, con l'indicazione delle aree interessate dal P. di L.;
- b) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- c) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
- d) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le nuove costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di PRG;
- g) il progetto planivolumetrico dell'intera area almeno in scala 1/500;
- h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- m) l'impegno a osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le

proprietà interessate dal P. di L.

Del P. di L. costituisce parte integrante la proposta di _____ di cui al successivo articolo

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

spazi di sosta e parcheggio, mq 3,00 per abitante, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle strade residenziali. Queste ultime debbono avere una sezione trasversale di larghezza non inferiore a m.6,00.

Nel caso di lottizzazioni per complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, devono essere previsti servizi collettivi ed impianti, nella misura di almeno 12 mq. per abitante da insediare.

Art.32

Convenzioni nei piani di lottizzazione

Nei P. di L. C. le convenzioni devono indicare:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P. di L.C.;

c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC e l'eventuale assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello determinato dall'ufficio tecnico;

d) l'impegno da parte delle proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;

e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;

f) l'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;

g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dalla ratifica della approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo, in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del P. di L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi, la validità del PLC approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;

i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi,

La convenzione, da trascriversi a cura e spese del proprietario, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Art. 33

Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. 32 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune, a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 34

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, qualora la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e quello della competente Soprintendenza se dovuto, entro novanta giorni dalla presentazione, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente e previsti alle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare, o ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

Il Sindaco, quindi, rilascia la autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 35

Concessione di edificare nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo II del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuata in sede di lottizzazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 36

Compilazione dell'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse ha facoltà

a
presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede attraverso la compilazione d'Ufficio.
Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree e di attuare quanto previsto dal P. di L.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 37

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della risposta di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella pratica di costruzione.

Art. 38

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma

entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art.39

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, zelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita da marciapiede, ed a m 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 7.00 o a m 5.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano di marciapiede, o a m 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un ottavo della larghezza della strada o del distacco.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a m. 1.50. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art.40

Arredo urbano

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

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di

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

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

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

Nelle zone A del PRG non sono ammesse insegne a bandiera luminescenti nè qualsiasi altro tipo di oggetto di qualunque natura o materiale.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

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

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

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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

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

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica di fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai BB. CC.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II Norme igieniche

Art. 41

Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificate nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25.00.

b) Patio. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8.00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a $\frac{1}{10}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 12,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

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

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a m. 2.50.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Convogliamento acque luride

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

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 44

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L. 13/89 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 45

Forni, focoli, camini, condotti al calore, ecc. e fumari

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 29 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 46

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

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

Art.47

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, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Art.48

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3.50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

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

Art.49

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2.50 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art.50

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 51

Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima dei fabbricati accessori e dei locali adibiti a stalle o simili dalle pareti finestrate della abitazione rurale è fissata in m 10.00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale sanitario o dai Vigili del fuoco.

Art. 52

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apprese le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esistenti alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico creato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, l'unità di abitazione che non raggiunga a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 53

Barriere architettoniche

In ogni costruzione, a qualunque uso adibita, vanno rispettate le norme di cui alla L. 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO III

Norme relative alle aree scoperte

Art. 54

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto committoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiante.

Art. 55

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV

Norme di buona costruzione

Art. 56

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 57

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 58

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenuto che l'occupazione stessa non contrasta:

Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 39

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

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

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo III, Capo I

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

Art.59

Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art.60

Uso di acque pubbliche

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

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art.61

Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza 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 o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di 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, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 62

Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, 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 pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del 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 della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 64

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

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

Art. 65

Rimozione delle recinzioni

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

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

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

TITOLO IV Sanzioni e disposizioni transitorie

Art. 66

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 67

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

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

Art. 68

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso adottate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute possono essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I

Norme preliminari

- Art. 1 Contenuti e limiti del regolamento edilizio
- Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II

Regimi autorizzativi

- Art. 3 Opere soggette a concessione
- Art. 4 Opere soggette a concessione con atto d'obbligo
- Art. 5 Opere soggette a autorizzazione
- Art. 6 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione
- Art. 7 Opere soggette a semplice comunicazione
- Art. 8 Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

CAPO III

Commissione edilizia

- Art. 9 Attribuzioni
- Art. 10 Composizione
- Art. 11 Funzionamento

CAPO IV

Richiesta e istruttoria della concessione e delle autorizzazioni

- Art. 12 Richiesta di concessioni
- Art. 13 Documenti a corredo della domanda di concessione
- Art. 14 Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione
- Art. 15 Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione, e, per l'invio di comunicazioni
- Art. 16 Accoglimento dell'istanza di autorizzazione - Procedura di silenzio assenso
- Art. 17 Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione
- Art. 18 Progetti di massima

CAPO V

Rilascio, condizioni e validità delle concessioni e delle autorizzazioni

- Art. 19 Rilascio delle concessioni
- Art. 20 Efficacia e validità della concessione - Responsabilità
- Art. 21 Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

- Art.22 Deroghe
Art.23 Modalità per le autorizzazioni
Art.24 Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni
Art.25 Varianti al progetto approvato oggetto di concessione autorizzazione
Art.26 Ricorso del richiedente al TAR

CAPO VI

Esecuzione e controllo delle opere

- Art.27 Inizio dei lavori
Art.28 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
Art.29 Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

TITOLO II

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

- Art.30 Richiesta di lottizzazione
Art.31 Contenuto dei piani di lottizzazione
Art.32 Convenzioni nei piani di lottizzazione
Art.33 Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo
Art.34 Procedura per le autorizzazioni della lottizzazione
Art.35 Concessione di edificare nella lottizzazione
Art.36 Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione

TITOLO III

DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

- Art.37 Campionature
Art.38 Aspetto e manutenzione degli edifici
Art.39 Aggetti e sporgenze
Art.40 Arredo urbano

CAPO II

Norme igieniche

- Art.41 Spazi interni agli edifici
Art.42 Uso dei distacchi tra fabbricati

- Art. 49 Piani sottotetto
Art. 50 Norme comuni a tutti i piani abitabili
Art. 51 Fabbricati in zona rurale
Art. 52 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti
Art. 53 Barriere architettoniche

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte

- Art. 54 Manutenzione delle aree
Art. 55 Depositi su aree scoperte

CAPO IV

Norme di buona costruzione

- Art. 56 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
Art. 57 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO V

Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

- Art. 58 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
Art. 59 Rinvenimenti e scoperte
Art. 60 Uso di acque pubbliche

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

- Art. 61 Segnalazione, recinzioni ed illuminazione dell'area dei lavori
Art. 62 Ponti e scale di servizio
Art. 63 Scarico dei materiali - Derivazioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
Art. 64 Responsabilità degli esecutori di opere
Art. 65 Rimozione delle recinzioni

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 66 Sanzioni
Art. 67 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti
Art. 68 Disposizioni transitorie

ASTELLUMBERT