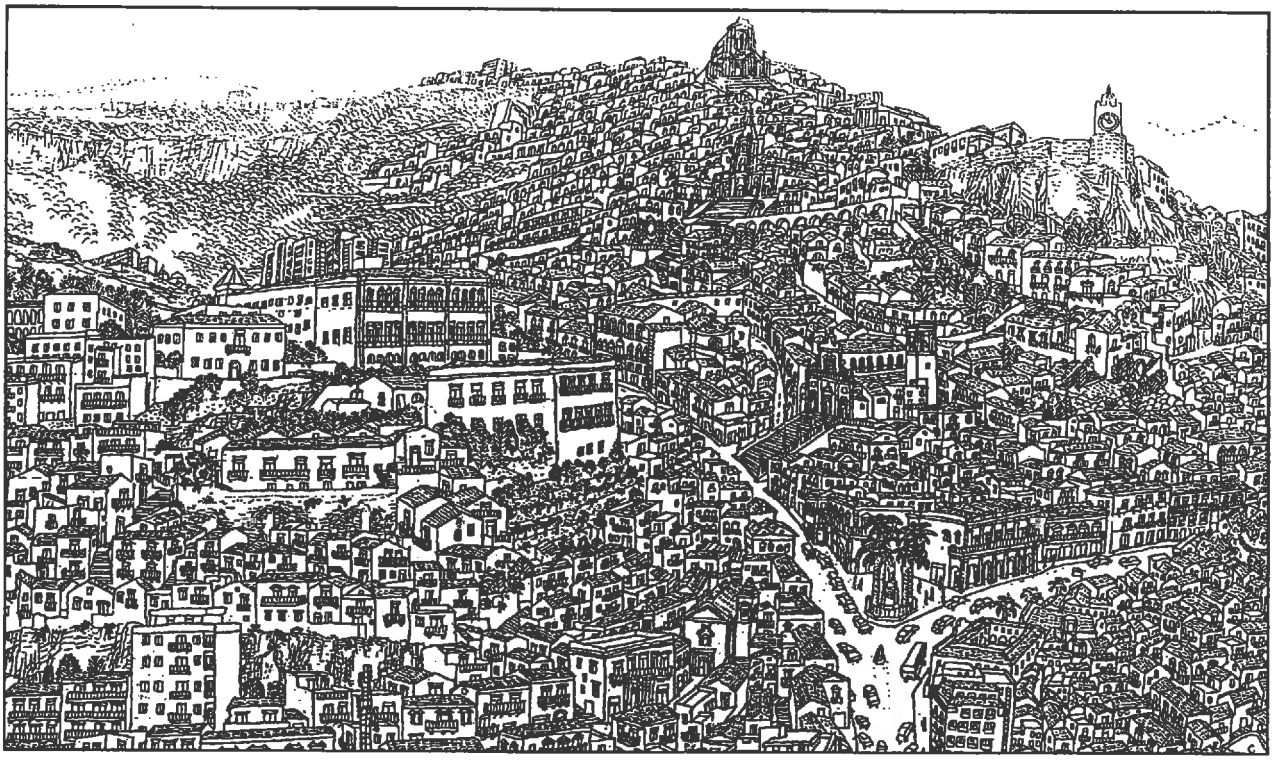
COMUNE DI MODICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

AGGIORNAMENTO Determina Dir. n°1842/2002



Elaborato:

REGOLAMENTO EDILIZIO

Tav:	Scala:	Data:	Agg.:
		1 — APR. 2004	

Progettista

Dr. Ing. Giuseppe Rodriquez

Visti:

COMUNE DI MODICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

AGGIORNAMENTO

VARIANTE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Progettista:

DR. ING. GIUSEPPE RODRIQUEZ

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 8

ART.1 Natura ed oggetto del Regolamento Edilizio 8

ART.2 Richiesta di Concessione Edilizia e relativa documentazione 8

ART.3 Richiesta di autorizzazione edilizia e relativa documentazione 14

ART.4 Opere Pubbliche eseguite dal Comune e da altri Enti Pubblici 15

ART.5 Attività estrattive (cave, torbiere) e pubbliche discariche 15

ART.6 Diritti Comunali d'Ufficio 15

ART.7 Presentazione e Accettazione delle domande di Concessione o Autorizzazione 16

ART.8 Istruttoria preliminare della domanda di Concessione o Autorizzazione 16

ART.9 Istruttoria relativa alla domanda di Concessione 16

ART.10 Istruttoria relativa alla domanda di Autorizzazione 17

ART.11 Opere soggette al rilascio di concessioni 18

ART.12 Opere soggette al rilascio di autorizzazione 19

ART.13 Opere eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) 21

ART.14 Opere eseguibili previa comunicazione 22

ART.15 Opere e Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione o comunicazione 23

ART.16 Opere e lavori eseguibili d'urgenza 23

ART.17 Rilascio delle concessioni 24

ART.18 Efficacia, validità della concessione - Responsabilità 26

ART.19 Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni 27

ART.20 Deroghe 28

ART.21 Modalità per le autorizzazioni 28

ART.22 Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni 29

ART.23 Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione 30

ART.24 Modalità per le Denunce di Inizio Attività 31

ART.25 Progetti di massima 32

CAPO II - COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 33

ART.26 Composizione della Commissione Urbanistica Comunale. Durata in carica 33

ART.27 Composizione della Commissione Edilizia. Durata in carica 34

ART.28 Attribuzioni della Commissione Urbanistica 35

ART.29 Attribuzioni della Commissione Edilizia 35

ART.30 Funzionamento delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia 36

CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 38

ART.31 Ordinaria manutenzione 38

ART.32 Straordinaria manutenzione 38

ART.33 Restauro e risanamento conservativo 38

ART.34 Ristrutturazione edilizia 39

ART.35 Ampliamento 39

ART.36 Sopraelevazioni 39

ART.37 Demolizione e ricostruzione 39

ART.38 Nuova costruzione 39

ART.39 Destinazione d'uso e sua variazione 40

ART.40 Ristrutturazione urbanistica 40

CAPO IV - LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO 41

ART.41 Lottizzazione - Significato 41

ART.42 Redazione dei progetti di lottizzazione 41

ART.43 Redazione dei progetti di lottizzazione 42

ART.44 Convenzione di lottizzazione - Contenuto 44

ART.45 Autorizzazione della lottizzazione 46

ART.46 Studi geotecnici 46

ART.47 Procedura per il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e successive concessioni edilizie 46

ART.48 Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione -Divieto di compensazione 48

ART.49 Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione e compilazione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica 48

ART.50 Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate 49

ART.51 Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni 49

CAPO V - ESECUZIONE OPERE EDILIZIE 51

ART.52 Inizio dei lavori e formalità da esperire 51

ART.53 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni 52

ART.54 Formazione dei cantieri 53

ART.55 Sgombero e trasporto dei materiali - Demolizioni 54

ART.56 Rimozione degli impianti di cantiere 54

ART.57 Ultimazione dei lavori 55

ART.58 Conformità e licenza di abitabilità e /o agibilità .Procedure per il rilascio 55

ART.59 Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero 57

ART.60 Vincolo di destinazione 57

ART.61 Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati 57

ART.62 Altezza dei fabbricati in angolo di strada - Risvolti e conguagli 58

ART.63 Cortili 58

ART.64 Chiostrine 59

ART.65 Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie 59

ART.66 Bow- Window 60

TITOLO II

CAPO VI - CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI 62

ART.67 Estetica degli edifici 62

ART.68 Opere esterne dei fabbricati 63

ART.69 Serramenti - Persiane - Inferriate 64

ART.70 Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Vetrine 64

ART.71 Tende aggettanti sullo spazio pubblico 67

ART.72 Numeri civici e tabelle stradali 67

ART.73 Tinteggiature e rivestimenti 68

ART.74 Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte 68

ART.75 Zone verdi e parchi 69

ART.76 Parcheggi 69

ART.77 Marciapiedi e porticati 70

ART.78 Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua 70

ART.79 Spazi scoperti interni agli edifici 70

CAPO VII - NORME PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RESTAURO DELLE FACCIATE DI EDIFICI VINCOLATI E/O VINCOLABILI, AI SENSI DELLA LEGGE 1.6.1939 N° 1089, O RICADENTI IN ZONA" A" DELIMITATA COME CENTRO STORICO 72

ART.80 Indicazioni Generali 72

ART.81 Modalità degli interventi e progetto 72

ART.82 Dimensione dell'intervento 74

ART.83 Tipologie di intervento per le facciate 74

ART.84 Paramenti murari, finiture e decori 75

ART.85 Aperture ed infissi esterni 75

ART.86 Insegne ed elementi aggiunti 76

CAPO VIII - CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI 77

ART.87 Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale 77

ART.88 Locali monovani 78

ART.89 Cucine 78

ART.90 Servizi igienico - sanitari 79

ART.91 Abitazione a piano terreno e rialzato 80

ART.92 Sottotetti 80

ART.93 Scale e vani per ascensori 80

ART.94 Seminterrati e cantinati 81

ART.95 Coperture 82

CAPO IX - NORME TECNICHE DI IGIENE 84

ART. 96 Salubrita' del terreno 84

ART.97 Smaltimento delle acque pluviali 84

ART.98 Smaltimento delle acque di rifiuto 84

ART.99 Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico 85

ART.100 Locale per il temporaneo deposito dei rifiuti solidi urbani -Sacchetti a perdere 85

ART.101 Camini e scarichi di vapore a gas 86

ART.102 Efficacia del vigente Regolamento di Igiene 87

TITOLO III

STABILITÀ, SICUREZZA, INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 88

ART.103 Norme generali di buona costruzione e di prevenzione antincendio 88

ART.104 Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche 88

ART.105 Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti 89

ART.106 Particolari requisiti degli edifici 89

ART.107 Inquinamento acustico 90

TITOLO IV

NORME SPECIALI PER EDIFICI E STRUTTURE A DESTINAZIONE PARTICOLARE 91

ART.108 Strutture ricettive di uso collettivo 91

ART.109 Complessi turistici ricettivi complementari 92

ART.110 Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole 93

ART.111 Depositi - Magazzini 94

ART.112 Case rurali 95

ART.113 Ricoveri per gli animali 96

ART.114 Concimaie 97

TITOLO V

DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO PUBBLICO 98

ART.115 Rinvenimenti e scoperte 98

ART.116 Lavori nel pubblico sottosuolo 98

ART.117 Installazioni su spazio pubblico 99

ART.118 Rimozione di opere che occupano spazio pubblico 99

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI - SANZIONI 100

ART.119 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti 100

ART.120 Sanzioni per manomissione di opere pubbliche e per abusivismo edilizio 100

ART.121 Disposizione finale 100

COMUNE DI MODICA - REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART.1 Natura ed oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento costituisce integrazione delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Taormina e disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo nonché i controlli sulla esecuzione delle attività stesse.

ART.2 Richiesta di Concessione Edilizia e relativa documentazione

La richiesta di Concessione Edilizia, firmata dal proprietario o da chi ne ha titolo, va redatta in carta bollata e deve essere indirizzata al Sindaco.

Sono "aventi titolo legittimati" alla richiesta di Concessione, oltre al proprietario:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di Concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di Concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo;

- titolare del diritto d'uso (art.1021 C.C.) o del diritto di abitazione (art.1022 C.C.), per le richieste di autorizzazione di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria vigente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario o mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

a) nome, cognome, domicilio, numero codice fiscale e firma del richiedente (se proprietario è persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del progettista;

c) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del Direttore dei Lavori;

d) nome, cognome, indirizzo, numero codice fiscale del costruttore e, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente;

e) nel caso di lavori che si dichiari di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Il nominativo dell'Assuntore dei Lavori, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente di cantiere potrà essere comunicato successivamente ma, in ogni caso, prima dell'inizio dei lavori.

Le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti atti ed elaborati:

a) una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione

delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti, delle tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere;

b) estratto di mappa catastale e certificato catastale, aggiornati ai 90 gg. precedenti la richiesta, e titolo di proprietà in originale o copia conforme;

c) corografia stralcio dello strumento urbanistico;

d) planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, riproducente la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi: la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti; i nomi dei proprietari confinanti; le altezze degli edifici circostanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi; l'individuazione degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine; gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto;

e) planimetria d'insieme nella medesima scala della planimetria di cui al punto d), quotata ed orientata, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezze e distanze ; l'opera progettata, unitamente a tutte le coerenze. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo ; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine ; la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, etc....) ; le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, oltre che lo stato di diritto rispetto alle servitù attive e passive;

f) gli alzati schematici degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, art.9;

g) tutti i prospetti dell'edificio nella scala 1:100 o maggiore, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture ed il tipo dei relativi infissi ed avvolgibili, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

h) le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture, nella scala 1:100 o maggiore, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote principali e altimetriche, dimensioni delle aperture, ubicazione degli apparecchi igienici, delle canne fumarie, pluviali e degli scarichi; strutture portanti indicazione di pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte); indicazioni sui materiali della copertura; senso delle falde e pendenze; volumi tecnici; camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.;

i) almeno due sezioni verticali in scala 1:100 dettagliatamente quotate ortogonali fra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita a punti fissi di linee di livello per una estensione a monte e a valle non inferiore a metri 20 con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

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

k) una prospettiva dell'opera, per manufatti di particolare valenza, da un punto di vista reale indicato in planimetria, e ove si tratti di nuova costruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione;

l) foto di insieme a colori della zona interessata;

m) esauriente documentazione fotografica a colori dello stato di fatto, nel caso di intervento su manufatto esistente;

n) calcolo analitico degli oneri concessori redatto ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge 10/77 e gli stampati all'uopo eventualmente predisposti dall'Amministrazione Comunale, compilati in ogni loro parte;

o) dati di progetto registrati sull'apposito supporto informatico predisposto dal Dipartimento Urbanistica, con l'inquadramento territoriale dell'opera;

p) breve relazione indicante: se l'edificio è riscaldato o meno; il tipo di riscaldamento/condizionamento (caldaia centralizzata – caldaie autonome – pompa di calore) con l'indicazione grafica del luogo di installazione; l'eventuale posizionamento della canna fumaria e del locale termico, ove previsto.

Quanto richiesto al precedente punto o) consentirà una più rapida acquisizione dei dati da parte del Sistema Informatico Territoriale del Dipartimento Urbanistica e, conseguentemente, una maggiore semplificazione e celerità nel rilascio degli atti amministrativi successivi.

La relazione illustrativa e gli elaborati grafici dovranno essere prodotti in 4 copie. I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati, nel formato di cm.21 x 31, devono essere datati e firmati foglio per foglio dal progettista e dalla ditta proprietaria e rilegati in unico fascicolo oppure, in caso di vasta rappresentazione, riuniti in unica carpetta, completa degli estremi di progetti e dell'elenco dei disegni e degli allegati contenuti.

In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo.

Nei progetti di modifica, ampliamento, sopraelevazione, di fabbricati, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello che si vuole sostituire, con tutte le necessarie indicazioni, utilizzando anche opportuna documentazione fotografica a colori.

All'uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali:

nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti.

I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni del P.R.G. e della legislazione vigente.

I progetti di zone verdi ed attrezzate dovranno prevedere un conveniente ambientamento e contenere elementi tecnici tali da consentire una precisa localizzazione.

Unitamente agli elaborati di cui ai precedenti punti a) ÷ n), costituenti il progetto edilizio; dovranno essere presentati in n.4 copie, i seguenti altri elaborati:

1) eventuale progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatto in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;

2) eventuale progetto degli impianti idraulici, elettrici, del gas, etc., nel rispetto delle norme di sicurezza previste da leggi e regolamenti vigenti;

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

Nel caso di richiesta concernente insediamenti produttivi o laboratori o ambienti comunque destinati a lavorazioni, dovrà tenersi conto della tutela della salute nei luoghi di lavoro.

La richiesta di concessione concernente ambienti di lavoro, la cui destinazione sia specifica e definita, dovrà essere integrata da ulteriore relazione tecnica, oltre quella prevista al punto a) precedente, sull'attività lavorativa, con particolare riferimento ai cicli di produzione ed alla descrizione delle misure previste per evitare o ridurre eventuali effetti negativi del progetto sull'ambiente; da atto notorio con il quale la ditta richiedente si impegna, in riferimento agli impianti tecnologici non specificati in progetto, ad assumersi la responsabilità del rispetto di tutte le norme che investono sia le norme igieniche, sia quelle del Regolamento Edilizio, nonché le specifiche disposizioni di legge in materia.

Nel caso sia nota solamente la destinazione generica dei locali, dovrà essere presentato ulteriore atto notorio contenente l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme o prescrizioni che verranno successivamente dettate dagli organi competenti in fase preventiva al rilascio di nulla osta all'esercizio dell'attività.

ART.3 Richiesta di autorizzazione edilizia e relativa documentazione

La richiesta di autorizzazione, firmata dal proprietario o dagli aventi titolo descritti all'art.2, deve essere redatta in carta bollata e deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

a) nome, cognome, domicilio legale, luogo di nascita e numero di codice fiscale del proprietario o avente titolo;

b) nome. cognome, domicilio legale e numero di codice fiscale del progettista e del direttore dei lavori;

c) nome, cognome, domicilio legale e numero di codice fiscale della persona che avrà la responsabilità del cantiere, nel caso di lavori eseguiti in diretta economia;

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, le richieste dovranno essere corredate da una relazione esplicativa, nonché da elaborati grafici e fotografici sufficienti per una esatta ubicazione ed una esauriente rappresentazione delle opere previste e dallo stato di fatto esistente, oltre a quanto prescritto al punto b) dell'art.2.

La relazione illustrativa e gli elaborati grafici, da presentarsi in quattro copie, convenientemente piegati nel formato 21 x 31, devono essere datati e firmati foglio per foglio dal progettista e dalla ditta proprietaria e rilegati in un unico fascicolo oppure, in caso di vasta rappresentazione, riuniti in unica carpetta completa degli estremi del progetto e dell'elenco dei disegni e degli allegati contenuti.

In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo.

Nei progetti di modifica o restauro di fabbricati, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello che si vuole sostituire, con tutte le necessarie indicazioni, utilizzando anche opportuna documentazione fotografica a colori.

All'uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali:

nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti.

I progetti di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno prevedere un conveniente ambientamento e contenere elementi tecnici tali da consentire una precisa localizzazione.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la richiesta dovrà essere corredata del supporto informatico appositamente predisposto dal Dipartimento Urbanistica, con la registrazione dei dati di progetto e dell'inquadramento territoriale dell'opera. Detto supporto informatico consentirà una più rapida acquisizione dei dati da parte del Sistema Informatico Territoriale del Dipartimento stesso e, conseguentemente, una maggiore semplificazione e celerità nel rilascio degli atti amministrativi successivi.

ART.4 Opere Pubbliche eseguite dal Comune e da altri Enti Pubblici

Per la realizzazione di opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dagli altri enti pubblici, l'accertamento di conformità di cui all'art.9 della Legge Regionale 31 marzo 1972 n.19, da rilasciarsi entro 90 gg. dalla richiesta, previo esame istruttorio degli uffici tecnici comunali e previo parere della Commissione Edilizia Comunale e del Servizio multizonale di igiene pubblica della U.S.L., competente per zona, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

ART.5 Attività estrattive (cave, torbiere) e pubbliche discariche

Per l'esercizio delle attività estrattive nonché per la realizzazione e l'esercizio di pubbliche discariche, le relative procedure sono disciplinate dalla L.R.. 71/1978 art..39, dalla L.R. 127/1980, dalla L.R. 181/1981, dalla L.R. 67/1984, dalla L.R. 96/1981, dalla L.R. 98/1981, dalla L.R. 28/87 D.A 31.12.1984 e loro successive modificazioni e/o integrazioni.

ART.6 Diritti Comunali d'Ufficio

Ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione, la ditta dovrà esibire modulo comprovante l'effettuazione del versamento dei diritti comunali d'ufficio per l'istruzione della pratica.

Tali diritti vengono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio comunale e si compongono di una somma fissa e di una somma proporzionale alla cubatura.
I proventi di tale diritto sono soggetti a specifica destinazione. Essi possono essere esclusivamente utilizzati per far fronte alle spese della istruzione delle singole pratiche e per la dotazione agli uffici urbanistici di strumenti ed attrezzature idonee all'attività relativa.

ART.7 Presentazione e Accettazione delle domande di Concessione o Autorizzazione

All'atto della presentazione della domanda, l'ufficio comunale competente rilascia apposita certificazione di ricevimento riportante i seguenti elementi:
1) numero di protocollo della pratica, con data di ricevimento, per rendere possibile in qualunque momento il reperimento della medesima;
2) nome e cognome del responsabile del procedimento.

ART.8 Istruttoria preliminare della domanda di Concessione o Autorizzazione

Entro 30 gg. dall'accettazione della domanda, gli uffici comunali competenti sono tenuti a richiedere eventuali integrazioni documentali. In tale caso, agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente, come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione, si intende quella in cui è avvenuta la citata integrazione.
L'integrazione dovrà essere certificata dal competente Ufficio Comunale con la procedura di cui al precedente art.6.

ART.9 Istruttoria relativa alla domanda di Concessione

L'esame delle domande di concessione edilizia deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui ai precedenti artt. 7 e 8.
Solo particolari casi di urgenza o di impossibilità del rispetto dell'ordine progressivo possono consentire deroghe a quanto disposto al comma precedente e, comunque, la deroga deve essere esplicita e motivata dal dirigente dell'unità organizzativa preposta al procedimento.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la Concessione Edilizia devono essere sottoposti all'esame dei seguenti organi, per quanto di loro competenza e ai sensi delle norme legislative vigenti:

- U.S.L. competente per zona;
- VETERINARIO limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- UFFICIO TECNICO COMUNALE competente per materia;
- COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (se nominata);

Il responsabile del procedimento dell'Ufficio Comunale competente per materia, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, richiesti i pareri obbligatori dell'U.S.L. o del VETERINARIO, sentiti altri uffici competenti per le strade, impianti di fognatura, acquedotto, formula proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia comunale, nel caso in cui il Sindaco abbia deciso di nominarla per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi 45 gg.

ART.10 Istruttoria relativa alla domanda di Autorizzazione

L'esame delle domande di autorizzazione edilizia deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Solo particolari casi di urgenza o di impossibilità del rispetto dell'ordine progressivo possono consentire deroghe a quanto disposto al comma precedente e, comunque, la deroga deve essere esplicita e motivata dal dirigente dell'unità organizzativa preposta al procedimento.

L'Ufficio Tecnico comunale competente, di norma, sentito il parere dell'U.S.L. e fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti, dovrà completare l'istruttoria della pratica oggetto di richiesta di autorizzazione edilizia, entro e non oltre il sessantesimo giorno della presentazione. Può farsi a meno del parere dell'U.S.L. quando la progettazione riguarda interventi che non investono l'aspetto igienico-sanitario.

Entro lo stesso termine del sessantesimo giorno il responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico competente in materia dovrà esprimere il proprio parere sulla

pratica e dovrà inoltrare al Sindaco proposta motivata di provvedimento, sia esso favorevole o contrario. Nel caso di decorrenza del predetto termine, la pratica deve essere in ogni caso istruita fino alla sua definizione.

ART.11 Opere soggette al rilascio di concessioni

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art.12 è subordinata al rilascio di concessione edilizia da parte del Sindaco.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b) demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni;

d) opere di ristrutturazione;

e) installazione di attrezzature e di impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;

f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

h) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;

i) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze ad impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

j) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in unità immobiliari residenziali, direzionali, commerciali, produttive, determinandosi un supplementare carico urbanistico;

k) costruzione di chioschi permanenti o provvisori, se ricadenti su suolo pubblico;

l) costruzione o trasformazione di cappelle ed edicole funerarie;

m)opere costituenti pertinenza o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 ;

n) installazione di distributori di carburante con annessi accessori.

ART.12 Opere soggette al rilascio di autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, con la procedura prevista dai precedenti artt. 6 - 7 e 9:

a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio ai sensi dell'art.28 della L. 17/08/42 n.1150, e dell'art.8 della L. 06/08/67 n.765, così come recepiti e modificati dall'art.14 della L.R. 71 del 27/12/78;

b) manutenzione straordinaria delle costruzioni con esclusione delle opere interne;

c) interventi di restauro o risanamento conservativo, tendenti al recupero di edifici preesistenti ;

d) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, quali:

- opere accessorie e complementari ad edifici esistenti, che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianti ascensori, ecc.;
- realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di disposizioni di legge, a seguito di revisione o installazione di impianti tecnologici;

e) interventi di manutenzione ordinaria , allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della Legge n.1089/39, ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della Legge n.1497/39 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea "A";

f) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

- installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc.;
- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

- chioschi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di prodotti stagionali, se ricadenti su suolo privato;
- collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, basi e fioriere su spazi pubblici;
- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;

g) esecuzione di lavori e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito con l'osservanza di norme vigenti a tutela delle strade. Restano fermi i nulla osta degli Enti proprietari in caso di lavori e depositi da eseguirsi sulle strade provinciali e statali;

h) realizzazione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private soggette a pubblico transito;

i) esecuzione di lavori nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzate alla eliminazione delle "barriere architettoniche";

j) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle inserzioni corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

k) rifacimento e/o coloritura di prospetti esterni anche se non comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;

l) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;

m) costruzione di monumenti funerari in genere;

n) abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privi di valore naturalistico o ambientale;

o) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

p) allacciamenti agli impianti dei servizi a rete;

q) occupazione di suolo pubblico, temporanea o permanente, mediante deposito di materiali, esposizioni di merci a cielo libero, recinzioni di cantieri;

r) opere di demolizione, rinterri e scavi su suolo pubblico;

s) collocazione di attrezzature tecnologiche (pompe di calore, antenne e parabole TV, caldaie, ecc.) sulle pareti visibili da spazi pubblici.

Le autorizzazioni per i lavori e le attività sopra elencate 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 o regionali.

In particolare, nel caso di immobili sottoposti o sottoponibili ai vincoli delle Leggi n.1089 e n.1497 del 1939, deve essere acquisito, preventivamente al rilascio, il parere della Soprintendenza ai B.C.A.. In questo caso, il rilascio dell'autorizzazione deve essere esplicito e non comporta l'applicazione del silenzio assenso per decorso del termine di 60 gg..

L'istruttoria delle domande di autorizzazione per i lavori e le attività del presente articolo sono istruite dagli uffici competenti in materia, che cureranno anche il rilascio della stessa autorizzazione.

ART.13 Opere eseguibili previa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, e a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzioni muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968,non modifichino la destinazione d'uso;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

i) ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma (ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto;

j) restauro e risanamento conservativo;

k) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

l) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli attuativi, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

m) gli interventi descritti nelle delibere di G.M. n.887 del 27.07.200 e n, 759 del 09.10.2001 e rientranti nelle tipologie sopra individuate;

n) gli interventi rientranti tra quelli soggetti ad "Autorizzazione edilizia " ex art. 5 L.R. 37/85 con esclusione delle opere di Edilizia Cimiteriale.

La realizzazione degli interventi di cui sopra, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale , è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative;

ART.14 Opere eseguibili previa comunicazione

Non sono soggette a concessioni, né autorizzazioni, le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone ivi indicati alla lett.a) dell'art.2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

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

ART.15 Opere e Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione o comunicazione

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett.a) dell' art.20 della L.R. 27/12/1978 n.71, sempre se gli immobili non risultino vincolati ai sensi delle leggi n.1089 dell'01/06/1939 e n.1497 del 29/06/1939, o non ricadano in zona "A" del P.R.G.;
- recinzione di fondi rustici;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Le disposizioni del presente articolo, nonché dell'articolo precedente prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti.

ART.16 Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda prevista le sole opere, provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione e/o autorizzazione.

Nel caso di immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n.1089 dell'1.6.1939 e n. 1497 del 29.6.1939 le opere di assoluta urgenza potranno essere eseguite solo dopo il nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, il proprietario è tenuto, anche in quest'ultimo caso, a rispettare la procedura di cui al 1° comma.

ART.17 Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, al rispetto delle norme del presente Regolamento ed a quelle prescritte dal Piano Regolatore Generale e dai suoi piani esecutivi di attuazione.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario o a chi abbia titolo per richiederla.

A seguito del parere della Commissione Edilizia, che deve essere espresso entro i quarantacinque giorni dalla proposta di provvedimento inoltrato dal responsabile del procedimento, il Sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni.

Entro centoventi giorni dalla data di ricevimento dell'istanza o dalla data di ricevimento della integrazione documentale, qualora non venga comunicato il provvedimento motivato di diniego la domanda di concessione edilizia si intende accolta.

Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma precedente può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma successivo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali. Gli oneri concessori possono essere rateizzati secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione di inizio

dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita per decorso dei termini e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di Amministrazioni diverse da quella Comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, e in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10.

I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

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

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia. La concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistate dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni 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 documentali, nonché del progetto, e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di modifiche che giustifichino un nuovo esame.

In tal caso deve essere ripetuto il versamento dei diritti comunali d'ufficio di cui all'art.5.

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

In riferimento allo stato delle opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle condizioni previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Per ottenere il rilascio della concessione bisognerà provvedere a completare la documentazione con:

- dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati a parcheggio;
- versamento contributo di cui all'art.3 della legge n.10 del 28/01/1977, secondo le modalità previste dalla legislazione urbanistica e dalle determinazioni Comunali vigenti..

L'atto di concessione deve essere trascritto nei registri immobiliari con le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali in materia.

La concessione edilizia viene rilasciata solo se il progetto è corredato degli elaborati relativi alla legge 46/90, ove dovuti ai sensi degli art. 1 e 6 della legge 46/90 e dell'art. 4 del D.P.R. 447/92

ART.18 Efficacia, validità della concessione - Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvata 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 a cui 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.

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 legge e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART.19 Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo rilascio, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

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 3 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 i 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, su parere della Commissione Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che 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.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

- risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso;
- sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente.

ART.20 Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica e/o Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

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

ART.21 Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata e la relativa durata. Il Sindaco, sentiti il tecnico comunale e/o l'U.S.L. e/o altri uffici competenti, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e 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:

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

ART.22 Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

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

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, nonché di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziate 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.

Nei casi di cui ai due precedenti commi dovrà essere ripetuto il versamento delle somme previste dall'art.5.

Le autorizzazioni possono, in genere , essere annullate quando:

- sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato e/o dal progettista mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- risultano in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- sussistono vizi sia nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di annullamento.

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

ART.23 Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

I lavori per i quali è stata conseguita concessione o autorizzazione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella concessione o autorizzazione medesima.

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

Con le varianti per le concessioni e/o autorizzazioni non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario.

I lavori, in tal caso, dovranno essere sospesi fino al rilascio della concessione e/o autorizzazione in variante, salva la facoltà del proprietario e del Direttore dei lavori di avvalersi dell'inutile decorso dei tempi ed iniziare i lavori con le modalità di cui al precedente art.16.

L'esecuzione di lavori conformemente al progetto originario ma difformi rispetto a quello di variante, si intende come rinuncia alle varianti stesse.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che siano conformi allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigente e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 01/06/1939 n.1089 e 26/09/1939 n.1497, le stesse variazioni possono essere eseguite senza concessione e/o autorizzazione in variante.

E' obbligatorio, comunque, che l'approvazione di tali varianti venga richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le richieste per le approvazioni delle varianti sostanziali, nonché di quelle in corso d'opera, dovranno contenere gli elementi e gli elaborati di cui all'art.2 e dovranno essere corredate dai versamenti di cui all'art.5.

ART.24 Modalità per le Denunce di Inizio Attività

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al Sindaco la denuncia accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Sindaco la data di ultimazione dei lavori.

Qualora 1 intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia é priva di effetti.

Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241.Il termine di venti giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia é priva di effetti.

La sussistenza del titolo é provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di venti giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. É comunque salva la facoltà di ripresentare

la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, con la denuncia di inizio attività.

ART.25 Progetti di massima

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

CAPO II

COMMISSIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART.26 Composizione della Commissione Urbanistica Comunale. Durata in carica

La Commissione Urbanistica è composta da:

1) un docente universitario di materie giuridiche esperto nel settore dell'Urbanistica;

2) un ingegnere o architetto che assume le funzioni di Presidente della Commissione;

3) n.5 ingegneri e n.5 architetti tra terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali;

4) il soprintendente B.C.A. o un suo delegato;

5) un geologo su terna proposta dal relativo Ordine Professionale.

I membri di cui ai punti 1-2-3-5 suddetti vengono nominati dal Sindaco nel rispetto delle norme e dei criteri stabiliti dalla legge e dallo statuto comunale e durano in carica per tutto il mandato del Sindaco.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di procedere alla surroga parziale o ad una nuova nomina della totalità dei membri stessi, nel rispetto delle terne, ove previsto, proposte dagli Ordini Professionali.

I membri saranno considerati dimissionari e sostituiti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, da altri membri da nominarsi secondo le modalità precedenti.

Partecipano alle sedute della Commissione Urbanistica a titolo consultivo e senza diritto al voto:

a) il Direttore di Ripartizione del settore competente in materia, o suo delegato;

b) il Dirigente Tecnico comunale responsabile della pianificazione territoriale o suo delegato;

c) il medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla US.L., solo nei casi di piani esecutivi che prevedono insediamenti produttivi (industriali e/o artigianali).

ART.27 Composizione della Commissione Edilizia. Durata in carica

La Commissione Edilizia è composta da:

1) un ingegnere o architetto che assume le funzioni di Presidente della Commissione;

2) n.6 ingegneri e n.6 architetti su terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali;

3) un geometra, su terna proposta dal Collegio dei geometri;

4) un perito edile, su terna proposta dal Collegio dei periti;

5) il medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla U.S.L. o suo delegato;

6) il Soprintendente BB.CC.AA. o un suo delegato;

7) il Comandante dei VV.FF. o suo delegato;

I membri di cui ai punti 1-2-3-4 vengono nominati dal Sindaco nel rispetto delle norme e dei criteri stabiliti dalla legge e dallo statuto comunale e durano in carica per tutto il mandato del Sindaco.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di procedere alla surroga parziale o ad una nuova nomina della totalità dei membri stessi, nel rispetto delle terne, ove previsto, proposte dagli Ordini Professionali.

I membri saranno considerati dimissionari e sostituiti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, da altri membri da nominarsi secondo le modalità precedenti.

Partecipano alle sedute della Commissione Urbanistica a titolo consultivo e senza diritto al voto:

a) il Direttore di Ripartizione del settore competente in materia, o suo delegato;

b) il Dirigente Tecnico comunale responsabile della Edilizia Privata o suo delegato;

c) il Dirigente tecnico del Servizio Acquedotto o suo delegato;

d) il Dirigente tecnico del Servizio strade e impianti o suo delegato;

e) il Dirigente tecnico dei Servizi Cimiteriali o suo delegato, esclusivamente per i progetti di edilizia cimiteriale.

I Commissari di nomina sindacale saranno considerati dimissionari e sostituiti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, da altri membri da nominarsi secondo le modalità precedenti.

ART.28 Attribuzioni della Commissione Urbanistica

La Commissione esprime parere al Sindaco:

a) sulle proposte per la formazione e varianti dei Piani Particolareggiati, del Piano delle zone per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani per Insediamenti Produttivi;

b) sulle proposte di convenzione relative ai progetti di cui al punto a);

c) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;

d) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni.

Il parere della Commissione Urbanistica è atto interno obbligatorio e non vincola l'Amministrazione ad adottare in conformità ad esso i provvedimenti di propria competenza.

ART.29 Attribuzioni della Commissione Edilizia

Alla Commissione Edilizia è demandato il compito di accertare la rispondenza dei progetti edilizi alla normativa vigente e l'esame tecnico-urbanistico dei progetti stessi.

Il parere della Commissione Edilizia è atto interno ed obbligatorio e non vincola il Sindaco ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza.

Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità dal parere espresso dalla Commissione.

La Commissione Edilizia dà il parere al Sindaco, sulla conformità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, sui progetti di opere e servizi pubblici.

Il parere della Commissione Edilizia riguarda anche l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto architettonico dell'opera progettata.

La stessa Commissione, ove interpellata, è tenuta ad esprimere il proprio parere anche sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.R.G. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia.

ART.30 Funzionamento delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia

La Commissione Urbanistica e quella Edilizia sono presiedute da un Ingegnere o Architetto nominati dal Sindaco. Le Commissioni eleggono tra i loro membri, aventi diritto a voto, due vice Presidenti.

In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal vice Presidente più anziano di età ed in assenza di quest'ultimo dall'altro vice Presidente, in assenza di ambedue le riunioni sono presiedute dal Commissario più anziano d'età.

La Commissione Edilizia e quella Urbanistica si riuniscono ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire; anche telefonicamente, con non meno di 24 ore di anticipo.

Le sedute sono valide in prima convocazione con l'intervento della metà più uno dei componenti le Commissioni, aventi diritto a voto; in seconda convocazione con l'intervento di 1/3 dei componenti. Normalmente viene indicato un intervallo di tempo di almeno un'ora fra la prima e la seconda convocazione.

I pareri delle Commissioni si intendono validamente assunti a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Le Commissioni hanno la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al loro esame.

Le funzioni di segretario delle Commissioni vengono disimpegnate dal Dirigente Amministrativo dei settori competenti o da funzionario amministrativo delegato dallo stesso.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalle Commissioni sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura

"Esaminato dalla Commissione..... nella seduta del.....", indicando la data ed il parere (favorevole e contrario) con la vidimazione dello stesso Segretario, del Commissario Anziano e del Presidente.

Il Segretario provvederà alla stesura del verbale della seduta, il quale dovrà essere firmato, unitamente allo stesso Segretario, dal Commissario anziano e dal Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta, nel caso la minoranza lo ritenga necessario, deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza.

Le Commissioni, tra i componenti di nomina sindacale, hanno la facoltà di nominare delle sottocommissioni, composte da almeno due membri, col compito di relazionare sulle pratiche inserite negli ordini del giorno.

In particolare, all'interno della Commissione Edilizia, una sottocommissione, a rotazione, formata da un architetto e da un ingegnere, avrà il compito di esaminare i progetti di manutenzione e restauro delle facciate di cui al successivo capo VII.

L'elenco dei progetti da esaminare deve essere riportato nell'ordine del giorno, predisposto dall'Ufficio responsabile, che deve essere comunicato al pubblico, mediante affissione, nelle sedi di riunione delle Commissioni. Rientra nelle facoltà del Presidente proporre alle Commissioni la discussione su problemi di rilevante importanza, non inseriti all'ordine del giorno.

Tale proposta, inserita nel verbale della seduta, dovrà essere avallata dalla maggioranza dei Commissari, in caso contrario il Presidente è tenuto a fare ricorso alla convocazione di seduta straordinaria nei modi e nei tempi prima citati.

I componenti delle Commissioni, non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente.

Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

I Commissari e il Presidente hanno facoltà di astenersi dal voto solamente nei casi in cui si registri una incompatibilità con posizioni decisionali assunte in precedenza dagli stessi.

Anche di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

CAPO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONEURBANISTICA ED EDILIZIA

ART.31 Ordinaria manutenzione

Per opere di ordinaria manutenzione si intendono le opre di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART.32 Straordinaria manutenzione

Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e/o le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

ART.33 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il completamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART.34 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme coordinato di opere finalizzate alla realizzazione di un organismo edilizio nel quale risultino utilizzati in parte gli elementi esistenti, siano essi strutturali o no. Tali interventi consistono congiuntamente o disgiuntamente nel ripristino, nella sostituzione di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, nella eliminazione, nella modifica e nell'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

ART.35 Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato l'incremento della superficie e/o del volume di un fabbricato esistente.

ART.36 Sopraelevazioni

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale

ART.37 Demolizione e ricostruzione

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito, nel rispetto dell'art.7 del D.I. 02/04/1968 N.1444.

ART.38 Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione.

ART.39 Destinazione d'uso e sua variazione

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone del P.R.G..

Devono essere rispettate le norme relative ai parcheggi di cui alle vigenti disposizioni di legge in materia ed alle Norme di attuazione del P.R.G..

E' ammessa la variazione della destinazione d'uso degli immobili, con l'osservanza delle procedure di cui all'art.10 della L.R.37/85 e nel rispetto della disciplina di cui ai due precedenti commi.

ART.40 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi .

CAPO IV

LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO

ART.41 Lottizzazione - Significato

Viene considerata lottizzazione a scopo edilizio qualsiasi intervento edilizio urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici, che interessi un'area edificabile e che, in relazione alla dimensione dell'intervento, richieda e comporti:

a) la predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;

b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree ed opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale;

c) la creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

Qualora non definita nelle tavole dell'azzonamento e nelle norme del P.R.G., l'Amministrazione Comunale stabilisce inoltre, di volta in volta e caso per caso, la superficie delle zone da interessare al Piano di Lottizzazione privata o di iniziativa comunale o al Piano Particolareggiato in relazione alle esigenze urbanistiche della zona.

L'approvazione a termine di legge dei Piani di Lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta ed esame delle successive singole concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

ART.42 Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da Ingegneri o Architetti iscritti ai relativi Albi Professionali.

ART.43 Redazione dei progetti di lottizzazione

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

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

La domanda, oltre a contenere gli elementi edificativi del/i richiedente/i e del/i progettista/i, deve essere corredata dal progetto urbanistico in n.6 (sei) copie, e da altri atti in unico esemplare, secondo la specifica sottoriportata.

Progetto (in n.6 copie) contenente:

a) cartografia, nella scala di maggiore dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le connessioni tra il Piano di lottizzazione, la zona o le zone entro cui lo stesso è inserito e il Piano Regolatore Generale;

b) stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione costituito da estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal P.R.G. alla zona considerata e loro ubicazione;

c) rilievo strumentale planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala 1.500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di due metri e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi , della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari, quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, corsi d'acqua, servitù attive e passive;

d) planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:500 che dovrà indicare:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con gli assi stradali e relativi calibri, raggi di curvatura, pendenza, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni ed eventuali recinzioni dei lotti, delle piantumazioni e simili e delle loro essenze, l'indice di

piantumazione per mq, sia per le aree private che per quelle pubbliche compresi i parcheggi pubblici e privati, che deve essere non inferiore ad una pianta ogni 20 mq;;

2) la delimitazione e destinazione specifica delle aree a servizi collettivi e al verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relative;

3) la posizione di tutti gli edifici pubblici;

4) la posizione degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;

5) la eventuale divisione in lotti;

e) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;

f) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;

g) tabelle dei dati di progetto, per ogni singolo lotto e complessivi, nelle quali devono essere indicati le funzioni insediabili e le relative qualità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;

h) almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento e con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno, di cui due perpendicolari tra loro in scala 1:500;

i) previsione dell'area occorrente per l'impianto di depurazione per il recapito finale delle acque bianche e nere raggiungibile con automezzi pesanti nel caso in cui l'area oggetto di P.L. ricada in zona sprovvista di rete fognante, con l'impegno da parte dei lottizzanti, da trasferire agli eventuali acquirenti, in solido tra loro, di eseguire l'allaccio non appena ciò sia possibile.

Di ciò deve essere fatto cenno nella convenzione.

j) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;

k) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il Piano di Lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali di finimento, alle coperture ed ai colori;

4) le particolari Norme tecniche di attuazione del piano, relative agli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterna e simili;

l) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Atti (in unico esemplare):

a) estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000) e certificato catastale rilasciati in data non anteriore a 3 mesi corredati dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo, idoneo, in originale o copia conforme, a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;

b) documentazione fotografica a colori di tutta la zona, firmata e datata dal proprietario e dal progettista.

Ogni richiesta di approvazione dei Piani di Lottizzazione deve essere accompagnata dai versamenti per diritti di ufficio di cui all'art.5.

ART.44 Convenzione di lottizzazione - Contenuto

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convezione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione di cui al 5° comma dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e dell'art.44 della legge 22 ottobre 1971 n.865.Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondarie ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata.

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;

c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977 n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;

d) termini - non superiori a 10 anni - per la cessione delle aree e delle relative opere;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni;

f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari.

g) le penalità per le inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità dello svincolo, a fine lavori, delle cauzioni.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

ART.45 Autorizzazione della lottizzazione

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, sarà notificata dal Sindaco ai proprietari interessati entro 30 gg. dalla data di ricevimento del nulla osta previsto dall'art. 8 della legge 765/67, previa stipulazione e trascrizione nei Registri Immobiliari della convenzione di cui all'articolo precedente..

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati, nonché dal Dirigente amministrativo del settore competente.

ART.46 Studi geotecnici

I Piani di Lottizzazione debbono essere corredati di idonei studi geotecnici in n.6 (sei) copie che considerino tra l'altro la idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni, per consentire l'acquisizione del prescritto parere del Genio Civile (art.13 legge 2/2/1974 n.64) preventivamente all'approvazione dei Piani da parte dell'organo deliberante.

ART.47 Procedura per il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e successive concessioni edilizie

Di norma i Piani di Lottizzazione e Piani Particolareggiati di iniziativa privata sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, entro 90 gg. dalla presentazione.

Il progetto di lottizzazione o di Piano Particolareggiato va sottoposto, sempre nell'arco temporale dei 90 gg., alla istruttoria tecnica degli uffici tecnici competenti in materia, al parere dell'ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della legge 2/2/1974 n.64, al parere della competente Soprintendenza nel caso che i Piani Esecutivi interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 01/06/1939 n.1089 e 29/06/1939 n.1497 ed al parere della Commissione Urbanistica.

Per i Piani di Lottizzazione che:

- interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale;

costituiscano attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dai Comuni ma non ancora approvati dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;
è prescritto il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.
I pareri o nulla osta relativi ai Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati di iniziativa privata, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso entro quelli previsti dalle disposizioni di legge in materia.
I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro nonché dai termini per l'approvazione dei Piani da parte del Consiglio Comunale.
Successivamente all'approvazione dei piani, il Sindaco o il Dirigente all'uopo delegato, procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione che deve essere trascritta, a cura e spese del lottizzante.
Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto, e la notifica, in via amministrativa, al lottizzante.
Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a quelle relative ai tipi edilizi si seguono le norme contenute nel capo I del presente Regolamento.
E' prescritto, in ogni caso, la preventiva stipula della prescritta convenzione e sua trascrizione ed il preventivo rilascio dell'autorizzazione a lottizzare.
Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
Solamente nel caso di P.L. di vaste dimensioni, è possibile che il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nei singoli lotti avvenga dopo la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione primaria, in modo che opere di urbanizzazione e tipi edilizi costituiscano "lotto funzionale".
E' obbligatorio, in questo caso, riportare in progetto di P.L. e nella convenzione tale indicazione, nonché la possibilità del rilascio della certificazione di conformità, agibilità e/o abitabilità a completamento del lotto funzionale, nell'intesa che quella relativa alla conformità sia rilasciata a seguito del completamento delle opere di urbanizzazione a servizio del lotto stesso e quella relativa all'abitabilità e/o agibilità sia rilasciata dopo il collaudo favorevole delle stesse opere di urbanizzazione.

I frazionamenti delle proprietà fondiarie, che si prevedono nella redazione del P.L. non debbono produrre, sia nel caso di terreni di proprietà della stessa ditta lottizzante, sia di proprietà diversa, la formazione di lotti residui o interclusi.
Per cui la lottizzazione di un qualunque fondo, in ogni caso, non potrà lasciare aree inferiori al lotto minimo di intervento richiesto dalle N.A. del P.R.G., per la zona omogenea in cui essa ricade.

ART.48 Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione

Allorché il Comune abbia accettato l'obbligazione da parte del privato di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, quest'ultimo deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
Lo scomputo, infatti, può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione secondaria, tenuto conto che il lottizzante è tenuto a realizzare quelle di urbanizzazione primaria.
Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

ART.49 Compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione e compilazione dei Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica

Il Sindaco, per giustificati motivi, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione, a presentare entro un congruo termine il piano esecutivo delle aree stesse.
Ove i proprietari singoli o riuniti in consorzio degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del Piano di Lottizzazione o del Piano Particolareggiato.
Il progetto del piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica.

Su richiesta dei proprietari, entro i 30 gg., il Sindaco, avvalendosi degli uffici tecnici, ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

In carenza di accettazione, il piano esecutivo compilato dal Comune o variato secondo la richiesta dei proprietari, viene approvato nei modi e nelle forme stabiliti dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di Piano di Lottizzazione.

Qualora il P.L. sia di iniziativa pubblica, agli elaborati indicati all'art. 41 dovranno aggiungersi i seguenti:

- planimetria contenente la lottizzazione delle aree edificabili e l'indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizia; l'elaborato deve essere predisposto nella stessa scala del progetto prevista dal P.L. di iniziativa privata;
- elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare con annesso elaborato grafico, desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare; in detti elenchi debbono figurare le indicazioni relative alle varie Ditte alle quali, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della L. 1150/1942 il P.L. va notificato con l'invito a dichiarare entro 30 gg. dalla notificazione, se accettano o meno il P.L. di iniziativa pubblica.

Gli elaborati di progetto del P.L. di iniziativa pubblica vanno firmati da Architetto o Ingegnere, dal Segreatrio Comunale e dal Sindaco.

ART.50 Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate, ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, sono nulli e non possono essere stipulati, nè trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART.51 Penalità per inadempienze - Svincoli delle cauzioni

Nella convenzione debbono essere precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti circa la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, delle cauzioni.

In generale, per ciò che attiene gli svincoli delle cauzioni, e fatte salve le modalità stabilite in ogni singola convenzione, che possono variare per ogni singola lottizzazione, potranno essere rispettati i seguenti criteri di massima:

- allo scadere del termine per la ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, qualora le stesse risultino, da accertamenti d'ufficio, eseguite in percentuale minore dell' 80%, il lottizzaznte perde il diritto alla restituzione delle cauzioni;
- lo svincolo delle cauzioni dovrà avvenire su autorizzazione del Sindaco o suo delegato e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo a cura e spese del Comune di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione;
- il restante 50% delle cauzioni verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

CAPO V

ESECUZIONE OPERE EDILIZIE

ART.52 Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento e ai capisaldi che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Il richiedente è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Sarà redatto all'uopo un verbale che dovrà essere firmato dalle parti.

Il titolare della concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco, il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del Costruttore.

Il Direttore dei lavori e il Costruttore, a loro volta , anche mediante atti separati devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Nessuna opera potrà essere intrapresa o continuata in carenza di quanto prescritto dai precedenti tre commi.

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea, da istruirsi e rilasciarsi dal settore tecnico competente, per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative, o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti

approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio dei lavori in elevazione.

Il titolare della concessione edilizia unitamente al Direttore dei lavori sono tenuti a comunicare al Sindaco la data di effettivo inizio dei lavori corredando la comunicazione di idonea documentazione fotografica, timbrata e firmata dal Direttore dei lavori, a dimostrazione delle opere eseguite.

Alla data della comunicazione di inizio dei lavori, il progetto dovrà essere completo degli elaborati relativi alla legge 10/91, ai sensi dell'art. 28 della legge stessa . In difetto, verranno applicate la sanzione amministrativa e la sospensione dei lavori previste.

Prima dell'inizio dei lavori il committente o il responsabile dei lavori, così come definiti dall'art. 2 del D.L.vo n° 494/96, deve trasmettere al Comune la notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.L.vo n° 494/96, se dovuta. In difetto, si incorrerà nei provvedimenti di cui all'art. 20 dello stesso D.L.vo n° 494/96

ART.53 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività edilizia sulle modifiche di destinazione degli immobili e, in generale, sulle opere di modificazione del suolo.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio, o da quelle indicate nell'autorizzazione o nella concessione , nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata l'autorizzazione o concessione originaria e le eventuali varianti, sarà controllata dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti.

A tal uopo la concessione o autorizzazione e i disegni recanti l'approvazione, 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 preventivo o, al massimo entro le 24 ore successive, al Sindaco che, sentiti i propri uffici competenti, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità e il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

I funzionari, agenti e incaricati del controllo del Comune possono accedere ai cantieri, alle costruzioni ed ai fondi nei casi previsti dalle norme vigenti.

La mancata visita da parte dei servizi comunali, non esime il titolare della concessione edilizia, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate sull'autorizzazione o sulla concessione edilizia.

ART.54 Formazione dei cantieri

Quando debba procedersi alla riparazione od alla costruzione di un'opera edilizia prospiciente su una via od altro spazio pubblico, la zona ove dovrà svolgersi il lavoro deve essere recintata mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza, secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Comunale all'atto del rilascio dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

Le recinzioni dovranno avere spigoli smussati, essere dotate in ogni spigolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura di chi gestisce il 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.

Le recinzioni debbono essere realizzate in modo da garantire la visibilità agli incroci. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo, e dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico e chiaramente leggibile, una tabella recante l'oggetto dei lavori, i nominativi dei titolari della concessione e/o autorizzazione edilizia, dell'assuntore dei lavori (o del responsabile di cantiere i caso di "lavori in economia"), del Progettista, del Direttore e dell'assistente dei lavori, ed il numero e data di rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia.

I cantieri devono essere dotati, inoltre, di idonei servizi igienici per i lavoratori.

Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente regolamento si rimanda alle norme vigenti in materia di impianti ed attrezzature di cantiere e di incolumità e sicurezza del lavoro.

ART.55 Sgombero e trasporto dei materiali - Demolizioni

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

I mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiale medesimo venga sparsa durante il tragitto. Quando si verifichi uno spargimento di materiale sulla pubblica via, il Costruttore deve provvedere immediatamente alla completa eliminazione del materiale versato.

Il Costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra e pulita.

Eventuali lavori di ripristino del suolo stradale e di pulizia dello stesso, ove non effettuati dal costruttore, saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione comunale a totale spesa del proprietario.

Dette spese, quali risulteranno dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, dovranno essere rifuse entro 10 gg. dall'avviso di pagamento.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione di lavori, deve adottare quelle misure necessarie per l'eliminazione di pericoli per l'incolumità, per l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite e il decoro cittadino.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

ART.56 Rimozione degli impianti di cantiere

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il Costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi,

restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

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

ART.57 Ultimazione dei lavori

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

ART.58 Conformità e licenza di abitabilità e /o agibilità

Procedure per il rilascio

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione nonché le opere soggette alle variazioni di destinazione d' uso possono essere adibiti all'uso che sono loro proprie prima di essere dichiarate agibili e/o abitabili da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate alle attività industriali, commerciali o artigianali, a scuole, uffici, sale di lettura e destinazioni analoghe; l'abitabilità riguarda ogni costruzione a destinazione residenziale.

Il titolare della concessione edilizia deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda in carta bollata, i certificati di abitabilità e/o agibilità e conformità.

Alla domanda deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione e/o autorizzazione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

Dalla perizia giurata deve risultare che:

- è stata rilasciata concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti citandone il numero e la data di rilascio;
- si sia dato e comunicato l'inizio dei lavori entro i termini di decadenza della concessione o autorizzazione nonché comunicata l'ultimazione dei lavori entro i termini di validità; in tal caso citare le rispettive date;
- che la costruzione e l'opera sia conforme al progetto approvato;

- che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- che la costruzione non presenti cause e/o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa sia dell'ambiente esterno ed interno;
- che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

La domanda deve essere corredata anche dai seguenti atti:

- dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- copia relazione a struttura ultimata da parte della Direzione Lavori, munita di attestato di deposito da parte dell'Ufficio del Genio Civile (solo per le opere in cemento armato);
- certificato di collaudo munito di attestato di deposito da parte dell'Ufficio del Genio Civile (solo per le opere in cemento armato);
- certificati di collaudo relativi alle norme in tema di risparmio energetico nonché quelli relativi alle norme di sicurezza degli impianti.

I certificati di abitabilità e conformità, relativi agli immobili con destinazione residenziale, si intendono rilasciati ove, entro 60 gg. dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro 15 gg. dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini dei 60 gg. decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

Gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro 90 gg. dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti in precedenza e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Le disposizioni precedenti si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

Per gli immobili a destinazione non residenziale il rilascio dei certificati di agibilità e conformità deve essere esplicito, fermo restando, quindi, l'obbligo del titolare di allegare alla richiesta gli atti precedentemente descritti, non è ammesso il rilascio tacito per decorrenza del termine dei 60 gg..

Il rilascio dei detti certificati è effettuato a seguito di accertamenti tecnici ,nonché a seguito di pareri e/o nulla osta rilasciati dagli organi competenti per gli edifici con particolare, specifica destinazione d'uso.

E', comunque, espressamente richiesto per il rilascio del certificato di conformità e agibiltà, il nulla osta dei VV.FF., nel caso di costruzioni industriali o di carattere particolare (ricettive, ricreative, culturali, commerciali, comunitarie, ecc...).

ART.59 Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentita l' U.S.L. e/o l' Ufficio Tecnico Comunale competente, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso, per ragioni igieniche o di dissesto strutturale e ordinarne lo sgombero.

ART.60 Vincolo di destinazione

Nessun fabbricato o parte di esso può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nella concessione o autorizzazione edilizia per lo stesso rilasciata.

Eventuali cambiamenti di destinazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

ART.61 Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati

In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della zona di rispetto indicata nelle tavole

del P.R.G e, in ogni caso, sempre con l'osservanza delle norme del codice della strada.

Tale zona non sarà, in ogni caso, minore di quella determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti del distacco, la cui larghezza a partire dal punto di intersezione degli stessi sia pari al doppio della distanza competente a ciascuna strada e il terzo lato sulla retta congiungente i due punti estremi dei lati precedenti, secondo quanto fissato dall'art. 5 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

ART.62 Altezza dei fabbricati in angolo di strada - Risvolti e conguagli

Salvo quanto disposto dal P.R.G. e dalle vigenti norme tecniche per la costruzione in zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

ART.63 Cortili

Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da fabbricati e dai quali prendono aria e luce i locali dei fabbricati stessi.

Sono "cortili aperti" quei cortili che non sono delimitati da fabbricati su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parte di cortile appartenente ad altri proprietari, purché convenzionati.

In tutti gli altri casi gli spazi interni sono da considerarsi "cortili chiusi".

Le pareti divisorie di proprietà nei cortili, quando non siano costituite da muri eccedenti l'altezza di mt. 4.00, verranno considerate come non esistenti.

Nelle zone nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la loro superficie dovrà essere non inferiore ad 1/5 della superficie complessiva delle pareti che li delimitano, tenendo presente che la proiezione verticale dei corpi chiusi a sbalzo non costituisce superficie degli stessi cortili.

La luce libera davanti ad ogni finestra sulla normale ad essa non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore ai mt. 10.

L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile, sarà misurata, a partire dalla quota -qualunque essa sia- del piano di calpestio del cortile stesso.

Un cortile, anche se appartenente a diverse proprietà, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta, tra i proprietari interessati regolare convenzione redatta da un Notaio, previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerate e valutate dall'Amministrazione come opere di sistemazione esterna.

ART.64 Chiostrine

La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, bagni, scale, ripostigli, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro, nè balconi e nicchie, nè aggetti di qualsiasi altro tipo.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale ad 1/20 della somma della superficie dei muri che la delimitano e la distanza, misurata perpendicolarmente tra i muri opposti, non dovrà essere inferiore a mt. 3.

ART.65 Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie

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

a) aggetti a sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di mt. 2,5 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico. E' però facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo, per gli edifici pubblici o destinati al culto.

b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 4 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

Inoltre, negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico:

1) tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprono verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia o pericolo;

2) i balconi e le pensiline non possono collocarsi all'altezza minore di mt. 4,00 sopra il piano del marciapiede o di mt. 4,50 sopra quello della carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccato a quello di intradosso del balcone o della pensilina. Le mensole di sostegno dovranno essere collocate ad altezze non inferiori a quelle sopraddette;

3) balconi e pensiline non sono permessi lungo spazi pubblici che non raggiungano almeno i 10 mt. di larghezza. Lungo spazi pubblici eguali o superiori a 10 mt di larghezza sono consentiti aggetti di balconi con pensiline non superiori ad 1/10 della larghezza, con un massimo di mt. 2,00;

4) lungo gli spazi pubblici che non raggiungano almeno i mt. 10 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori a 1/20 della larghezza.

Lungo gli spazi pubblici uguali o superiori a mt. 10,00 di larghezza sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad 1/10 della larghezza, con un massimo di mt. 1,50.

Non sono ammesse tettoie poggianti su suolo pubblico.

ART.66 Bow- Window

Per bow -window si intende l'aggetto di parte della facciata -anche se a pareti vetrate- oltre il piano principale di essa.

Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:

- che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza uguale o superiore a mt. 15;

- che lo sporto massimo consentito non superi mt. 1,50;
- che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
- che per esso venga pagata tassa di occupazione suolo.

TITOLO II

CAPO VI

CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

ART.67 Estetica degli edifici

Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consone al carattere della località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere alla esigenza di assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Le pareti esterne di un edificio, comunque visibili da spazi pubblici e/o privati, anche se interne ad esso, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, ringhiere, parapetti, serramenti ecc.) dovranno essere sistemati decorosamente e dovranno essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Non si possono costruire né conservare servizi igienici aggettanti dai muri e neppure costruire, ristrutturare, restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.

L'eventuale collocazione di attrezzature tecnologiche (pompe di calore, antenne e parabole TV, caldaie, ecc.) sulle pareti visibili da spazi pubblici, può essere

eccezionalmente consentita, previo rilascio di autorizzazione edilizia, a condizione che:

- venga dimostrata inequivocabilmente e con apposita perizia giurata, l'impossibilità di diversa collocazione in luogo non visibile da spazi pubblici;
- vengano adottati tutti gli accorgimenti e le precauzioni possibili affinché l'attrezzatura sia sistemata decorosamente e non turbi l'aspetto dell'edificio, integrandosi armoniosamente con l'insieme degli elementi architettonici della facciata

ART.68 Opere esterne dei fabbricati

Salve le eccezioni espressamente previste nelle norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni. Le opere di consolidamento, di ordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali) il restauro conservativo la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenente a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; i cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse

possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART.69 Serramenti - Persiane - Inferriate

Le porte dei negozi, ingressi d'abitazione ecc. prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperto o chiuso, alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro. Le finestre al piano terreno, aventi quota inferiore a mt. 4,00 dal piano di marciapiede o mt. 4,50 dal piano di campagna o dalla carreggiata stradale, non potranno essere munite di persiane e gelosie apribili verso l'esterno.

ART.70 Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Vetrine

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Gli interessati devono fare richiesta secondo le modalità di cui all'art. 3. E' necessario indicare gli opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e

delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm..

Le vetrine non possono aggettare su spazi pubblici.

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari del fabbricato.

E' vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, dovrà essere preventivamente denunziata al Sindaco che, sentito il parere della Commissione Edilizia e della Soprintendenza, potrà intimarne la conservazione per il riconosciuto valore storico ed artistico.

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

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

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con

segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio o pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che, possano, in generale, ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici o di luoghi di interesse storico o artistico è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 gg., stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART.71 Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale a 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 aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART.72 Numeri civici e tabelle stradali

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, ecc., delle tabelle e targhe di viabilità, nonché infissi, ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici è predisposta dal Comune a spese dei proprietari degli edifici.

L'apposizione e la conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità ecc. è fatta dal Comune a proprie spese.

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

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART.73 Tinteggiature e rivestimenti

Gli elementi costitutivi delle facciate prospicienti su vie o cortili devono essere regolarmente intonacati e tinteggiati.

E' consentito un trattamento cromatico differenziato per zone.

Per ogni quartiere devono essere utilizzati colori, a tonalità tenue, che bene si inquadrano nel preesistente paesaggio urbano.

Per ogni zona si deve utilizzare una tonalità cromatica dominante.

Per la tinteggiatura si dovranno utilizzare intonaci colorati in pasta o pitture a calce od ai silicati o similari.

Sono consentiti i rivestimenti con materiali ed elementi dominanti nella zona.

ART.74 Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

Nel caso si intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte tra i fabbricati, strade e piazze pubbliche e da queste visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 3,00, salvo diverse disposizioni delle norme di P.R.G..

Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le recinzioni non debbono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

ART.75 Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare iltipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie, o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART.76 Parcheggi

Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra residenziale (negozi, ambulatori, strutture produttive, direzionali, commerciali ecc...) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b , art. 5 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e dalle Norme di attuazione del P.R.G..

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente all'esterno del fabbricato.

I parcheggi pubblici dovranno rispettare i requisiti previsti dalle norme del Codice della Strada, nonché dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Per i parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le norme relative alla eliminazione delle "barriere architettoniche".

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontale.

Dette uscite sono comunque disciplinate dalle norme di sicurezza e dalle norme antincendio vigenti.

ART.77 Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, dovranno essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con gli uffici tecnici comunali.
Per la loro realizzazione si applicano le disposizioni di legge e i regolamenti in materia.

ART.78 Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, etc... devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste poste ad altezza massima da terra di m 1,20.
I contatori, sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'acqua, debbono essere sistemati in locali o nicchie accessibili dall'esterno dell'edificio secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART.79 Spazi scoperti interni agli edifici

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, aperti, di grandi dimensioni etc.) non possono essere realizzate costruzioni.
Non sono consentiti muri di recinzione di parte del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi arbustee di altezza non superiore a m 0,80.
Gli spazi scoperti interni debbono essere preferibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione degli edifici dall'umidità del terreno.

Tali accorgimenti, da prevedere anche nella realizzazione di nuovi edifici, consentono che gli spazi scoperti funzionino da "centri di prima accoglienza" in caso di evento sismico.

A tal uopo si rende necessario che tali spazi siano resi fruibili dall'interno degli edifici nonché resi accessibili alla via pubblica onde permettere una eventuale emergenza.

CAPO VII

NORME PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RESTAURO DELLE FACCIATE DI EDIFICI VINCOLATI E/O VINCOLABILI, AI SENSI DELLA LEGGE 1.6.1939 N° 1089, O RICADENTI IN ZONA" A" DELIMITATA COME CENTRO STORICO

ART.80 Indicazioni Generali

Tutti gli edifici già vincolati o vincolabili, perché di pregio storico architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, e quelli ricadenti nella zona "A", perimetrata come "Centro Storico", nonché i relativi interventi di manutenzione e restauro, debbono rispettare il requisito del decoro e della riqualificazione urbana nel loro aspetto esteriore (facciate).

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e della Soprintendenza, può ordinare la manutenzione o il restauro delle facciate, che non rispondono ai requisiti di cui ai successivi articoli e quindi sono causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

ART.81 Modalità degli interventi e progetto

Gli interventi debbono essere realizzati a seguito di obbligatorio rilascio di autorizzazione edilizia, dietro preventivo parere della Soprintendenza, e non può quindi applicarsi il silenzio assenso per l'inutile decorso del termine dei 60 giorni.

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere prodotta con le modalità di cui all'art. 3 del presente regolamento.

La stessa richiesta deve essere accompagnata, oltre che dal titolo di proprietà, in originale o copia conforme, dall'estratto di mappa e dal certificato catastale, di data

non anteriore ai sei mesi anche dai seguenti elaborati, in n° 4 copie, costituenti il progetto edilizio:

a) relazione tecnica dettagliata con la indicazione di tutti i tipi di interventi da eseguire, delle fasi degli interventi, degli interventi particolari, connessi al consolidamento delle strutture, all'uso di leganti ed eventuale tecnologie innovative, nonché delle indicazioni riguardanti gli accessori delle facciate quali: cornicioni, balconi, colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, persiane, cancelli, edicole, inferriate, camini, decorazioni murali, statue, vasi, modanature, lapidi, frammenti antichi, stemmi, mostre. graffiti e qualsiasi altro elemento di carattere ornamentale o che abbia interesse storico.

Nella stessa relazione e/o negli elaborati grafici debbono essere indicatel e caratteristiche dei materiali impiegati in origine e delle tecnologie ritenute appropriate per l'intervento con la descrizione della finitura finale della facciata, precisazione della coloritura (se ottenuta in impasto, con coloranti o con pigmentazioni, ecc...) con riferimento al colore originario dell'immobile;

b) copia del progetto originario ove lo stesso sia reperibile;

c) planimetria recante la individuazione precisa dell'immobile nella zona di P.R.G., almeno in scala 1:4.000 e planimetria di insieme, in scala non inferiore a 1:500, opportunamente quotata e orientata, estesa ad una fascia di almeno 40 m esternamente all'edificio, riproducente la situazione dei luoghi, ivi compresa la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti;

d) prospetti in scala 1:50 dello stato di fatto, relativi a tutte le fronti e corrispondente sezione, così come rilevati dal progettista, completi di quotature, dati dimensionali e con indicazione delle patologie riscontrate;

e) dettagli e sezioni degli elementi ornamentali e accessori dello stato di fatto descritti nella relazione tecnica, in scala 1:5 o 1:10;

f) prospetti, in scala 1:50 e corrispondente sezione, relativi agli interventi di progetto, completi di dettagli (sezione e prospetti) degli elementi ornamentali e accessori descritti nella relazione tecnica, in scala 1:5 o 1:10;

g) i prospetti e i dettagli debbono essere completi delle indicazioni necessarie ad individuare i materiale impiegati in origine e delle tecnologie ritenute appropriate per l'intervento, nonché delle indicazioni della finitura finale della facciata e dei

dettagli con precisazione della colorazione (se ottenuta in impasto, con coloranti o con pigmentazioni ecc...) con riferimento al colore originario dell'immobile.

ART.82 Dimensione dell'intervento

Il progetto d'intervento deve interessare le intere facciate dell'edificio e in ogni loro parte, deve prevedere tutta la sistemazione delle facciate principali dell'immobile per la stesura completa della superficie di riferimento, dal livello del marciapiede al livello di sistemazione della gronda o del solaio, compresi gli accessori e gli elementi architettonici elementari descritti al precedente art. 81.

Non sono quindi autorizzabili interventi parziali.

Nello stato di fatto devono essere evidenziate le sopraelevazioni, le superfetazioni abusive, i volumi tecnici ricavati sulle terrazze, le attrezzature tecnologiche, realizzati successivamente all'edificazione originaria.

Qualora, per qualsiasi motivo, non si riuscisse ad eseguire un intervento unitario, il Sindaco ha facoltà di predisporre, anche su richiesta della proprietà privata, comparti di intervento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, con la possibilità di meglio esercitare i poteri di cui all'art. 80.

ART.83 Tipologie di intervento per le facciate

Le differenti tipologie sono così da intendersi:

a) *Restauro Conservativo*. E' relativo agli interventi rivolti a conservare le facciate dell'organismo edilizio nelle sue parti architettoniche originali onde assicurarne la funzionalità nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche, strutturali e formali, con particolare attenzione alle caratteristiche originarie che ne hanno determinato il pregio storico, artistico o ambientale; sono ammesse operazioni di consolidamento, ripristino ed adeguamento delle parti, secondo le specifiche indicazioni di progetto.

b) *Manutenzione straordinaria*. E' relativa agli interventi da eseguire sulle facciate che non presentano rilevanti problemi di ricostruzione di apparati decorativi e di parti architettoniche da ripristinare; si attua con un insieme organico di interventi, senza pregiudizio delle qualità complessive dell'immobile.

c) *Restauro con Reintegrazione di Parti Mancanti o Demolite*. E' relativo agli interventi indicati alla categoria a) nei casi in cui occorre provvedere alla

reintegrazione di parti mancanti perché demolite o completamente dismesse; richiede un accurato progetto complessivo tendente alla definizione formale dell'immobile con lo studio del ripristino delle parti mancanti condotto sulla scorta del progetto originario, se reperibile, e delle reali possibilità di completamento.

d) *Rifacimenti di Prospetti Dismessi.* Riguarda quegli immobili per i quali si sia verificata una completa demolizione degli intonaci e degli apparati decorativi di facciata; richiede un progetto tendente alla ricostruzione di un'immagine compatibile al decoro urbano, da eseguire nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'immobile, nell'ottica di una complessiva ricostruzione di facciata che deve confrontarsi col suo intorno.

ART.84 Paramenti murari, finiture e decori

Il progetto di intervento deve considerare con particolare attenzione le caratteristiche delle facciate, che si esprimono attraverso i paramenti murari, le differenti finiture ed i decori. Individuata la necessità del restauro degli immobili, si attribuisce rilevante importanza alla consistenza fisica delle strutture statiche, alla conservazione degli intonaci nei differenti trattamenti di finitura e alla salvaguardia degli apparati decorativi, caratteristici, ad esempio, dell'edilizia della ricostruzione.

La finitura esterna degli edifici deve pertanto rispecchiare la configurazione ed i caratteri dei materiali costruttivi (intonaci decorativi cementizi con graniglie colorate, intonaci a composizione bastarda colorati in pasta, ecc...) evitando l'uso di materiali e pigmenti sintetici che snaturerebbero la consistenza e l'immagine degli immobili.

ART.85 Aperture ed infissi esterni

Le aperture vanno conservate nella loro configurazione originaria, con la sola eccezione di variazioni apportate nel tempo, e a loro volta storicizzate, che vanno in ogni caso adeguate al disegno delle partiture decorative, in regime di continuità dell'intervento.

Gli infissi esterni devono mantenere disegno, materiali e caratteristiche formali degli elementi originari, con l'esclusione di materiali inopportuni come l'alluminio e i materiali sintetici.

Sono ammessi, nel rispetto del disegno degli infissi, vetri isolanti o stratificati.

Non è ammessa la la sostituzione delle persiane di legno con avvolgibili di varia natura.

ART.86 Insegne ed elementi aggiunti

Non sono ammesse insegne a bandiera aggettanti dalle facciate oggetto degli interventi.

Le insegne frontali vanno inserite con cautela nelle partiture architettoniche di facciata senza alterarne il disegno o coprire apparati decorativi.

Cavi e tubature di allaccio alle reti elettriche, telefoniche, di fornitura idrica e del gas vanno ricondotte alle disposizioni delle differenti società erogatrici, alle norme in vigore, e canalizzate e poste sotto traccia, eliminando situazioni tecnicamente precarie ed inopportune al decoro delle facciate.

Con lo stesso spirito, vanno eliminati, alla vista, elementi di attrezzature tecnologiche o unità esterne di condizionamento d'aria.

Nella eventualità di particolari motivate esigenze, non risovibili con altra collocazione di impianti, occorre predisporre soluzioni formali studiate al dettaglio, atte a non disturbare l'estetica degli edifici.

CAPO VIII

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

ART.87 Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici, pubblici e privati, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- avere le pareti libere da interramenti; salvo i casi di cui ai successivi punti;
- avere una larghezza minima di mt. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30;
- avere altezza minima netta non minore di mt. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2,40; i corridoi devono avere larghezza non minore di mt. 1,20.

Nel caso di costruzioni in prossimità di rilievi o terrapieni si prescrive che:

- l'intera unità abitativa o lavorativa (ufficio, studio) sia a distanza media di mt. 3,00 da terrapieno;
- la distanza minima dal terrapieno non sia comunque inferiore a mt. 2,00;
- per la tutela dall'umidità, la distanza minima dovrà essere misurata non ortogonalmente alla parete prospiciente il terrapieno, ma tutto intorno a raggiera;
- le pareti interessate, a distanza inferiore a mt. 3,00, siano protette dall'umidità con idonei materiali ed accorgimenti;
- le citate distanze vanno misurate al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante e quindi le distanze minime vanno intese al netto di eventuali bow-windows ed altri aggetti;
- nell'intervallo di isolamento venga previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento di acqua piovana.

Qualora il terrapieno per la sua altezza costituisca un ostacolo alla aeroilluminazione di aperture di vani abitabili che verso esso prospettano, in aggiunta alle distanze richieste a tutela dall'umidità, si dovranno prevedere misure di arretramento tali da evitare pregiudizio alla aeroilluminazione degli stessi vani.
Pertanto, in simili circostanze, si propone che sia comunque assicurato un angolo di incidenza della luce naturale diretta di almeno 45°, riferito al piano di calpestio della prima elevazione con pareti finestre di vani abitabili.
I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

- avere altezza non minore di mt. 2,70 al finito ed al netto di eventuali controsoffittature;
- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata ed illuminazione artificiale.

ART.88 Locali monovani

Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.
La zona cottura eventualmente annessa al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART.89 Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina rispondente ai requisiti di cui all' art.85. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente tinello, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16.
Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio con canna adeguata per ricevere il gas della combustione e le esalazioni della cucina.
Le pareti della cucina dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di mt. 1,60. Sui solai delle cucine dovrà essere collocato uno

strato impermeabilizzante con risvolto sulle pareti verticali d'ambito di almeno 15 centimetri.

ART.90 Servizi igienico - sanitari

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia.

Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet.

Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, ad uso pubblico. Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno non si potrà accedere dalle cucine.

I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.

Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno di mt. 1,00.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabilizzabili fino all'altezza di mt.1,60 dal pavimento.

Sui solai dovrà essere collocato uno strato di materiale impermeabilizzante con risvolto sulle pareti d'ambito di almeno cm. 15.

Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore non minore di cm. 15.

I servizi igienici, ove illuminati ed aerati direttamente dall'esterno dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a mq. 0,80 prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento.

Ove non direttamente aerati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature tecniche tali da consentire areazione forzata con ricambio di almeno 5 volumi/ora.

I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi.

ART.91 Abitazione a piano terreno e rialzato

Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno cm. 15 sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati di un vespaio aerato dell'altezza almeno di cm. 40.

ART.92 Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza max misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso del colmo sia uguale o inferiore a m 3,50 e, sempre se siano destinati a depositi, magazzini o servizi accessori tecnologici.

Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

I locali sottotetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di cui al precedente art. 85, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

ART.93 Scale e vani per ascensori

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.

Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq di superficie coperta, ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a mt. 1,20.

Le scale dovranno essere aerate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a 1,00 mq. per ogni ripiano, ed aprentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento Le scale, tuttavia, potranno, invece essere aerate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra

della copertura delle scale medesime..La sezione di tali condotte di ventilazione deve avere dimensione minima di mt 1,20.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterna a vetri.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di cm. 80 e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Dai vani delle scale non potranno ricevere area e luce ambienti di abitazioni, cucine, servizi igienici e corridoi.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive, di legge o Regolamento. E' vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.

Le pareti del vano scale e degli accessori al confine con vani abitabili debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 30 se in muratura e di cm. 20 se in cemento armato.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. O comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al comando dei Vigili del Fuoco.

Si richiama inoltre quanto contenuto nel successivo art. 102; per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e regolamento.

ART.94 Seminterrati e cantinati

I locali seminterrati e cantinati non potranno essere adibiti ad abitazioni, uffici e studi professionali. Essi potranno ospitare attività commerciali, industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e depositi.

In ogni caso essi dovranno avere:

a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedini aerate; tali intercapedini - se su suolo pubblico - devono avere larghezza lorda non superiore a quella del marciapiede e comunque non superiore a mt. 1,5 al netto; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grate in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm. 1;

b) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

Ove gli ambienti seminterrati o cantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro o di ritrovo dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia d'igiene del lavoro o dei pubblici ritrovi.

I progetti relativi ai cantinati debbono contenere oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale od artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

ART.95 Coperture

Il manto delle coperture a tetto inclinato potrà essere eseguito con tegole piane, curve, in cotto, con lastre di ardesia naturali od artificiali od anche altri materiali purché approvati dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi, il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto. La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura in cemento armato.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%. Nelle coperture a terrazze, il numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere in numero di uno per ogni 60 mq. di superficie.

Nei locali abitabili, sottoterrazza o sottotetto dovrà essere costruita una intercapedine parallela alla falda del tetto o alla terrazza. Essa dovrà essere ventilata

ed avere altezza non inferiore a cm. 15 ed essere realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dallo spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali eccessivamente igroscopici. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale non equilibrata.

I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a mt. 30, devono essere attraversati possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi secondo le specifiche norme antincendio; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili dovrà essere previsto un agevole accesso al tetto per ogni zona compresa fra due muri tagliafuoco.

Gli abbaini dovranno distare almeno mt. 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco. Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

CAPO IX

NORME TECNICHE DI IGIENE

ART. 96 Salubrita' del terreno

E' vietato realizzare costruzioni su terreni che siano serviti come depositi di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART.97 Smaltimento delle acque pluviali

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e delle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro 24 ore, approntare un provvisorio riparo.

La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

ART.98 Smaltimento delle acque di rifiuto

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarvisi per lo

smaltimento delle acque di rifiuto. Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo.

Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.

In ogni caso, lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità della L. N.319 del 10/05/76 e successive integrazioni. Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm.5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione con sifone. I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere un diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm.10 nelle discese e cm.12 nei collettori, e pendenza non inferiore allo 1%.

ART.99 Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche, con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene. Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carraio, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito o abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiede. Non sono permesse luci o prese di aria di qualsiasi specie nel suolo pubblico, salvo quanto disposto al precedente art.92.

ART.100 Locale per il temporaneo deposito dei rifiuti solidi urbani - Sacchetti a perdere

In ogni edificio i rifiuti solidi dovranno essere, a cura degli abitanti, raccolti negli appositi sacchetti a perdere i quali dovranno essere riuniti in un ambiente a piano

terreno direttamente accessibile con pareti lavabili e pavimento impermeabile dotato di scarico con chiusino idraulico di presa d'acqua e di accorgimenti antiratto.
Nel caso in cui gli edifici dispongano di area pertinente e siano accessibili non direttamente dalla via pubblica, tale ambiente potrà essere sostituito da un apposito manufatto da collocare su terreno di proprietà in prossimità dell'accesso dalla via pubblica.
Il locale o manufatto di raccolta non è da prevedere solo nel caso di edificio monofamiliare.

ART.101 Camini e scarichi di vapore a gas

Ogni focolare, caldaia ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata al di sopra del tetto in modo da assicurare il tiraggio e da escludere la nocività ai condomini.
Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.
I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile inalterabile al calore.
Ne è vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico e decorativo.
Quando i condotti vengono realizzati all'esterno dei muri devono essere circondati da murature piene o da pareti in cemento armato, o da sistemi prefabbricati equivalenti, opportunamente isolati.
Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti ad evitare danni a persone e cose, sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato.
In ogni caso devono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

ART.102 Efficacia del vigente Regolamento di Igiene

Per quanto riguarda le norme igienico sanitarie si fa riferimento a quanto prescritto dal vigente Regolamento di Igiene e Sanità.

TITOLO III

STABILITÀ, SICUREZZA, INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.103 Norme generali di buona costruzione e di prevenzione antincendio

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che le opere - nel loro insieme e negli elementi che le compongono - si comportino soddisfacentemente, sia in termini di sicurezza, resistenza e deformabilità alle azioni esterne che in termini di durabilità e rispondano alle finalità della loro funzione ed al rispetto dell'ambiente e del decoro.

Massima attenzione deve prestarsi nella realizzazione e calcolazione delle strutture in c.a. dei porticati liberi e/o delle sopraelevazioni ove consentite, per la particolare specifica vulnerabilità,a fronte di eventi sismici riflettentesi sull'intero edificio.

Per quanto concerne la prevenzione degli incendi, le opere ed i singoli elementi che le compongono devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle specifiche leggi e regolamenti vigenti.

ART.104 Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio il rispetto dell'art.27 della Legge 30/03/71 n.118 e del relativo Regolamento di Attuazione emanato con D.P.R. n.384 del 27/04/78 nonché della Legge 09/01/89 n.13 e delle relative prescrizioni tecniche di cui al D.M. n.236 del 14/06/89.

ART.105 Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti

Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.

L'Amministrazione Comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che un lavoro sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art.69 della L.R. n.17 del 18/03/55 sull'Ordinamento degli Enti Locali.

ART.106 Particolari requisiti degli edifici

Tutti gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività e quindi, si rende indispensabile il rispetto delle norme tecnologiche che disciplinano i seguenti requisiti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici;

Ove detti requisiti interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al nulla osta della Soprintendenza.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti in materia.

ART.107 Inquinamento acustico

Ogni intervento edilizio o urbanistico sul territorio è soggetto alle disposizioni legislative sull'inquinamento acustico, ai sensi della Legge 26/10/95 n. 447 e successive modifiche ed integrazioni

TITOLO IV

NORME SPECIALI PER EDIFICI E STRUTTURE A DESTINAZIONE PARTICOLARE

ART.108 Strutture ricettive di uso collettivo

Si definiscono strutture ricettive gli alberghi, i motels, le pensioni, le case albergo, le residenze turistico-alberghiere, gli alloggi agro-turistici, gli ostelli per la gioventù le case degli studenti, le case per ferie ecc.....

- Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, che forniscono alloggio, eventualmenmte vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili;
- i motels sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza di autovetture o di imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e di rifornimento carburante;
- le pensioni sono esercizi con numero di camere inferiore al minimo previsto per gli alberghi, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori;
- le case albergo sono rappresentate da un insieme di alloggi, di piccola dimensione e di varia tipologia, atti a consentire una vita autonoma a coppie di coniugi ed anziani soli autosufficienti. sono provviste di servizi sia autonomi che centralizzati;
- le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico che forniscono alloggio e servizi accessori, in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizi autonomi e di cucina;
- gli alloggi agro-turistici sono locali adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, siti in fabbricati rurali,nei quali viene dato alloggio a turisti, da imprenditori agricoli;

- gli ostelli per la gioventù sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani;
- le case degli studenti sono attrezzature ricettive per dare alloggio agli studenti universitari, sono realizzati in prossimità delle strutture universitarie e sono dotate di mensa ed altri servizi accessori;
- le case per ferie sono strutture ricettive per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

Tutte le strutture ricettive sopra elencate sono sottoposte, per la loro realizzazione, al rilascio di concessione edilizia, secondo le modalità e le procedure previste negli articoli di cui al Capo I, e previa applicazione, ove la destinazione di zona nel P.R.G. lo prescriva, dall'art. 15 della L.R. 71/78 relativo alle Lottizzazioni in ambito chiuso.

Debbono essere comunque rispettate le Norme di Attuazione del P.R.G. e tutte le norme particolari, statali e regionali, che disciplinano le strutture ricettive e debbono anche essere osservate le norme igieniche, di pubblica sicurezza, antincendio, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la sicurezza degli impianti, per il contenimento dei consumi energetici, secondo le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia.

ART.109 Complessi turistici ricettivi complementari

Sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici che in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spacci, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi, come di seguito definiti:

- Villaggi Turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.
- Esse possono contenere, oltre alle strutture fisse, anche strutture non vincolate pemanentemente al suolo, ma soltanto appoggiate o ancorate, quali tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili ecc...);
- Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere al trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi, nonché delle necessarie infrastrutture.

Gli interventi edilizi previsti per i villaggi turistici e i campeggi sono sottoposti al regime previsto dall'art. 15 della L.R. 71/78.

Per quanto riguarda le procedure e i requisiti generali (superficie minima, recinzioni, accessi, installazioni sanitarie, approvvigionamento idrico, acque reflue di scarico, allontanamento dei rifiuti solidi, mezzi antincendio, illuminazione, telefono, pronto soccorso, impianti di distribuzione elettrica), debbono essere osservate le prescrizioni della L.R. 13.3.1982 n° 14.

Debbono essere comunque rispettate le Norme di Attuazione del P.R.G. e tutte le norme particolari, statali e regionali, che disciplinano le strutture ricettive e debbono anche essere osservate le norme igieniche, di pubblica sicurezza, antincendio, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la sicurezza degli impianti, per il contenimento dei consumi energetici, secondo le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia.

ART.110 Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbano presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per

territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità alla legislazione vigente.

I progetti relativi, oltre che alle prescrizioni del presente regolamento dovranno osservare quelle del Regolamento d'Igiene.

Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo, per ogni 20 persone ed adeguati spogliatoi e docce.

Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che devono essere resi innocui ed inodori, osservando le norme che saranno fissate dal Comune.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentabili da eliminare attraverso i liquami e dei prodotti gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

ART.111 Depositi - Magazzini

I muri avranno intonaci lisci e pitturati; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile, fino all'altezza di mt.1,80 dal pavimento.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre di chiusura idraulica .

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione. Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di generi alimentari, alle norme per la lotta alle mosche.

Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni 10 addetti. I servizi devono essere distinti per sesso e dotati di antibagno.

ART.112 Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale, come ville, villini, chalets, etc..

Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme, integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;

b) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;

c) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni individuo ospitato, ben asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno. Detti ricoveri devono avere un servizio igienico (con doccia, vaso, lavabo e bidet) per ogni 10 persone. I servizi igienici devono essere distinti per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;

d) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno, di larghezza tale da consentire l'accesso agli autoveicoli;

e) nelle case coloniche le porte e le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti, adattate ad impedire l'entrata delle mosche. Le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile debbono essere dotati di disinfettanti. Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di 100 mt. dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi.

f) il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e da agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti.

ART.113 Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone non è consentito costruire abitazioni a distanza inferiore a mt.30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi. Quando non sia assolutamente possibile distanziare l'abitazione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia potrà consentire la costruzione di case in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali però non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, nè avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazioni a distanza minore di mt.3,00 da queste.

La distanza delle abitazioni non dovrà essere inferiore a mt.50 per le porcilaie. Per gli allevamenti la distanza minima non potrà essere in ogni caso inferiore a mt.2,00.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto ed essere bene illuminato e ventilato; l'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di mt.3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc.22,00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc.30,00 per ogni bovina lattiera, di almeno mc.15 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc.3,00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre e wasistas. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili collocato fuori dal ricovero. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di mt.2.00 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveratura. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non debbono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre;

dovranno inoltre essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotate di acqua potabile con pavimenti lavabili, a balza pure lavabile di altezza non inferiore a mt.2,00.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Il fienile, nel caso eccezionale che sia stata consentita la continuità nel fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco di mattoni o calcestruzzo nello spessore non inferiore a cm.40.

Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per un'altezza non inferiore a mt.1,00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolare accorgimenti per facilitarne l'areazione.

La tenuta di animali dovrà in ogni caso essere autorizzata dall'Autorità Comunale.

ART.114 Concimaie

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E del P.R.G.. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie per la tenuta per il deposito del letame, dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli organi competenti. Le concimaie dovranno essere impermeabili, a distanza non inferiore a quella stabilita per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via e da un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della concimaie non deve essere inferiore a mq.4,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunetta di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

TITOLO V

DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO PUBBLICO

ART.115 Rinvenimenti e scoperte

Oltre a quanto prescritto dalle leggi circa l'obbligo della denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, tecnologico, archeologico, storico ed artistico, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti e le scoperte che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta in caso di reperimento di ossa umane. Il Sindaco adotta i provvedimenti di legge.

Nelle aree di interesse archeologico, le prove geognostiche ed i carotaggi per l'esecutività dei progetti devono anche essere finalizzati alle indagini della stratigrafia archeologica del sottosuolo. Dette indagini devono essere preliminarmente sottoposte all'esame della Soprintendenza BB.CC.AA. – Sezione per i Beni Archeologici.

ART.116 Lavori nel pubblico sottosuolo

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o collocare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza concessione o autorizzazione del Sindaco in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione o autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e alla prestazione delle garanzie richieste. Il ripristino del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o dell'autorizzazione o per causa di questi, verrà eseguito dal Comune a spese del titolare stesso.

ART.117 Installazioni su spazio pubblico

Tutte le installazioni - permanenti o temporanee - su spazio pubblico sono soggette al rilascio di concessioni edilizie.

In tali casi il richiedente dovrà allegare alla richiesta l'atto di concessione del suolo in luogo del titolo di proprietà.

Non potranno essere rilasciate concessioni per punti di vendita non compatibili con le previsioni degli strumenti di pianificazione della rete commerciale.

Non potrà essere rilasciata concessione edilizia per impianti - temporanei o permanenti - che non siano dotati di particolari pregi estetici, che siano adibiti a vendita di prodotti maleodoranti o alimentari, che costituiscano intralcio alla circolazione pedonale o veicolare, che impediscano o disturbino la visibilità dagli immobili adiacenti e dai veicoli in transito o che nuocciano, comunque, alla sicurezza degli immobili adiacenti.

ART.118 Rimozione di opere che occupano spazio pubblico

Il Comune potrà prescrivere per ragioni di pubblico interesse la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante quali balconi, gradini, scale e sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, sovrapassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno.

La demolizione o rimozione dovrà comunque essere eseguita in occasione di restauri totali dell'edificio o delle parti in questione.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI - SANZIONI

ART.119 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Urbanistica e, se è il caso, la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di opere occupanti o restringenti le sedi stradali anche se eseguite a termini delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, e fatto salvo il diritto dell'indennità spettante ai proprietari.

ART.120 Sanzioni per manomissione di opere pubbliche e per abusivismo edilizio

E' severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, ecc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti. I trasgressori saranno perseguiti a norma di legge.

Nel caso di costruzioni abusive o di realizzazione difforme dai progetti approvati, il Sindaco è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

ART.121

Disposizione finale

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano i Regolamenti vigenti in materia.