

COMUNE di GRICIGNANO di AVERSA

elaborato n°

REGOLAMENTO EDILIZIO

scala 1:

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

COMUNE DI GRICIGNANO DI AVERSA

Copia conforme all'originale adottato
con deliberazione Consiliare n° 17
del 4 GIU. 1995 e conservato presso il
Comune di Gricignano di Aversa

IL TECNICO

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

data

CAPITOLO I°**NORME GENERALI****Oggetto del regolamento**

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

Art. 1**DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici così definiti:

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (ha)

Per "superficie territoriale" s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di zonizzazione e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità prevista dal P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

2) SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per "superficie fondiaria" s'intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e le superfici per quelle di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria non può essere inferiore alla superficie minima del lotto se riportata in tabella.

3) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: L.n. 847/64 art.4

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi, aree di verde primario, fognature, rete idrica,

rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

4) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: L.n. 865/71 art. 44

A norma del 5° comma dell'art. 28 della L.U. essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi, acquedotti, elettricità, ecc.).

5) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (mc/mq)

"L'indice di fabbricabilità fondiaria" esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

6) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq)

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

7) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (mc/mq)

"L'indice di fabbricabilità territoriale" esprime il volume massimo in mc. costruibile in ogni mc. di superficie territoriale (non si comprende in tale volume quello relativo ad opere costituenti attrezzature pubbliche).

8) INDICE DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (ab/Ha)

"L'indice di popolazione territoriale" esprime il numero di abitanti insediati su un ettaro di superficie territoriale.

9) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

Dove é stabilito questo indice, s'intende per essa l'area di pertinenza, escluse le sedi varie locali, anche se private o da cedere al Comune.

10) INDICE DI COPERTURA (mq/mq)

Per "indice di copertura" s'intende la superficie coperta, (area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione:

delle parti aggettanti come balconi sporti di gronda, ecc., dei particolari balconi ecc. delimitato dalle superfici esterna delle murature perimetrali), divisa per la superficie fondiaria, ogni balcone incassato non dovrà essere superiore a mq 8,00.

11) ALTEZZA DELLE FRONTI (m)

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

11.1) - piano di calpestio del piano terreno

- e la più alta delle quote:

11.1.a) soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato,
(in questo caso calcolata nel punto medio);

11.1.b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

11.2) - H = Altezza del fabbricato media dell'altezza delle varie fronti.

11.3) - L'altezza del fabbricato va limitata in funzione della larghezza stradale in relazione al p.c. 3 D.M. 24.1.86 e successivi.

12) VOLUME EDIFICABILE

E' il volume complessivo che si può realizzare sulla superficie fondiaria sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiario, o su la superficie territoriale. Il volume è la somma dei prodotti delle superfici di ogni piano per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

13) SU = SUPERFICIE

La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra (se destinate a residenze, uffici ed attività produttive) ad esclusione: delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione), dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, gabbia scala, androne), dei porticati ad uso pubblico, dei balconi, delle logge anche incassate, dei patii e dei piani seminterrati con altezza non superiore a mt 1,50 fuori terra. Porticati privati di altezza non superiore a mt 2,50 sono esclusi dal calcolo della superficie utile.

14) NUMERO DEI PIANI

Per "numero dei piani" s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato se abitabile.

15) PARCHEGGIO

Per "parcheggio" s'intende l'aria di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed eccesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, legge 24/3/89 n. 122).

16) DISTANZA TRA LE FRONTI

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni o pareti verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, rampe di scale aperte, pensiline e simili, fino ad una sporgenza max di mt. 1,50.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non

superi un quarto della loro lunghezza.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di:

- costruire e sopraelevate a confine
- Costruire a mt. 5.00 dal confine anche se la distanza dal confine di fabbricati fronteggianti, esistenti, è inferiore a mt.5.00.

17) DISTANZA DAL CONFINE E DAL FILO STRADALE (m)

Si intende per "distanza dal confine e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o filo stradale.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m.5.00.

Nelle zone "B" sono ammesse costruzioni sul limite di zona quando questo prospetta su zone agricole.

Sono ammesse distanze inferiori a m. 5.00 dal confine in caso di:

- Gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche;
- Costruzioni di qualsivoglia natura edificate entroterra (piscine, campo da gioco, ecc.);
- Tettoie aperte per tre lati e box auto entrambi di altezza inferiore a mt.2.60.

18) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- Cavedio - si intende per cavedio uno spazio interno, per ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne.

19) INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/Ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

20) AREA EDIFICABILE

È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per i vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. È ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile o strada comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati.

21) PLANOVOLUMETRICO

Esso serve a suddividere in comparti l'intera singola zona omogenea, quando questa è frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi.

Il planovolumetrico viene approvato con delibera del c.c. ed individua, se ritenuto necessario, la viabilità di penetrazione.

Esso é costituito da planimetria, non inferiore alla scala 1:500, da cui risulta lo stato di fatto e le previsioni di modifica.

Art. 2

OBBLIGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA (C.E.) PER LA TRASFORMAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere é subordinata a concessioni da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/1/1977, n. 10.

L'onerosità della concessione é disciplinata dall'art. 26 e seg. del presente regolamento.

Art. 3

AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

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

Art. 4

NORME PRELIMINARI.

DEFINIZIONI, CATEGORIE D'INTERVENTO E PARAMETRI EDILIZI

1) **Costruzioni** - Ai fini del presente regolamento per "costruzioni" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardanti il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita (senza aumento di volume).

3) **Ampliamento** - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

4) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutto, o di parte, della costruzione esistente.

5) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazioni, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei parametri fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc. sostituzioni o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) Relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazione agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

È assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

6) **Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:

- Rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- Rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola ordinaria e/o di tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- Rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

È comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

È consentita nel caso di necessità di tipo statico strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardano impianti, opere installazioni relativi alle energie rinnovabili della conservazione ed al risparmio dell'energia.

- Scale;
- Tetto;

d) la modificazione o l'eliminazioni delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture é consentito e/o prescritto quando ne sia mostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni.

g) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

h) la eliminazione delle superfetazioni.

i) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

7) Restauro e risanamento conservativo - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli interventi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) restauro - quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P di R) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessate il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi da valore statistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione o il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni, interni o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture.

Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;

- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) il consolidamento con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai a volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) la eliminazione delle superfetazioni.

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) risanamento conservativo - quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione.

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

In particolare detto intervento é rivolto a conservare gli originari tipi di edilizia con l'impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti).

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

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

Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione delle strutture portanti murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; le variazioni delle dimensioni della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Art. 5

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione, delle opere di cui al successivo articolo partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere é subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilancio 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 (come definiti dal precedente art.);
- d) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art.);
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- l) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- m) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscono pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- n) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari;
- o) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari;
- p) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- q) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1477 del 1939;
- r) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;

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

Art. 6

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

- A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- B) I lavori e le attività di cui appresso:
- 1) - manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 4) con esclusione delle opere interne sempre che queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1089 e n° 1427 del 1939;
 - 2) - interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.4), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
 - 3) - opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n° 1089 n° 1497 del 1939, quali:
 - a) opere accessorie e complementari ad edifici e non, che comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazione esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.
 - b) realizzazione di volume tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 4) - interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente articolo) allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n° 1497/39 o ricadano, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
 - 5) - occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:
 - installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - installazione, a tempo determinato di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività;

- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
 - macchine automatiche per la distribuzione di foto-tessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette, articoli sanitari ecc.;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati, per il pernottamento sul suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
 - installazioni di distributori di carburanti, con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante.
- 6) installazione di campeggi liberi occasionali;
 - 7) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - 8) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette e pubblico transito;
 - 9) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - 10) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate, o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
 - 11) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
 - 12) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 13) esecuzione di lavori, di modesta entità nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

- 14) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 15) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;
- 16) installazione o spostamenti di canne fumarie, camini impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 17) collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 18) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 19) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privi di valore naturalistico o ambientale;
- 20) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 21) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi della legge n° 1497 e 1089 del 1939 ovvero ricadono secondo lo strumento urbanistico generale nell'ambito della zona omogenea A;
- 22) allacciamenti alle reti della fognatura comunale dell'acquedotto, della energia elettrica, del gas;
- 23) occupazioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
- 24) opere demolizione, rinterri e scavi, che non riguardano la coltivazione delle cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939;
- 25) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- 26) opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24/12/1979, n° 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dell'inquinamento;
- 27) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientrati tra gli annessi agricoli;

28) gli interventi di riparazione edilizia degli edifici e delle abitazioni, previsti ai sensi della legge 219/81;

29) impianti di depurazione delle acque luride;

30) opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

31) manufatti costituiti da strutture trasferibili e/o precarie;

32) trivellazione di pozzi.

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

Le autorizzazioni che comportano sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece seguire l'iter della concessione.

Art. 7

OPERE E LAVORI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE OVVERO SOGGETTE A COMUNICAZIONE.

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 5 o dall'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 6 i seguenti lavori ed opere:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'art. precedente;

b) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui l'art. 2 del DM 2/4/1968, n° 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista delegato

alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti (Legge n° 47/85; art. 26).

Le disposizioni di cui il punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939.

c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade in applicazione del codice della strada;

d) opere pubbliche da eseguirsi dal comune;

e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;

f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinate unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle soperure degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici che non ricadono, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea A.

Art. 8

OPERE URGENTI E INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n° 148, o ordinate dalla autorità giudiziaria.

CAPITOLO II°

COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 9

FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

È istituita la Commissione Edilizia così composta:

Membri di diritto:

- 1) Sindaco o suo delegato, che la presiede;
- 2) Funzionario dell'Uff. Tec. Com.; (con funzione di segretario, senza diritto di voto)
- 3) Ufficiale Sanitario (senza diritto di voto);
- 4) Comandante del Corpo provinciale dei Vigili del fuoco o del suo delegato (senza diritto di voto).
- 5) Assessore all'urbanistica (con diritto di voto)

La partecipazione dell'Ufficiale Sanitario ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265.

Membri elettivi:

N. 5 membri nominati dal Consiglio Comunale di cui uno almeno laureato in architettura, uno laureato in ingegneria civile, un geometra e 2 consiglieri comunali di cui uno della minoranza e uno esperto in materia edilizia.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 4 anni.

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

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3/3/1934, regolanti casi analoghi, e successive integrazioni e modifiche.

Art. 10**ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia é l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica la qualità architettonica urbanistica e l'inserimento ambientale delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

Per la validità delle adunanze é necessaria la presenza di n° 5 membri.

Vanno sottoposte al parere della C.E. i progetti di lottizzazione.

La C.E. può adottare con congrua motivazione determinazioni di massima in ordine alla tipologia degli edifici ed agli aspetti architettonici, al fine del migliore inserimento della costruzione nell'ambiente urbano circostante.

Art. 11**DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI**

La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

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

Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Relatore e dal Segretario.

Il registro é vidimato prima dal suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

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

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza Municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Art. 12

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il funzionario responsabile dell'ufficio Comunale competente redige per ogni domanda o denuncia pervenuta, una relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, ed inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste al precedente articolo, il tutto in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 13

PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO

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

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 14

TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

(Legge Regionale 1/9/1981 n° 65 art. 6)

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Sindaco visto il parere espresso dalla "Commissione Edilizia Comunale integrata" da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline Agricolo Forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 Comma II° lettere b) d) ed f) del D.P.R. n° 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni sottoposte che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesagistici, architettonici e monumentali. Per la validità delle sedute della Commissione è necessaria la presenza di almeno tre componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

Per la validità della riunione della C.E.I. devono intervenire almeno 3 componenti.

CAPITOLO III°

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE, DELLE AUTORIZZAZIONI E LORO
ADEMPIMENTI

Art. 15

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE

- 1) La domanda (in bollo) della concessione deve essere redatta su un modulo predisposto dell'A.C. da completare in ogni sua parte, essa é sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.
- 2) Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni sua altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonché gli estremi catastali.
- 3) Sulla domanda di concessione deve essere dichiarata, attraverso la elencazione delle caratteristiche tipologie dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al D.M. 11/8/1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge n° 10/1977.
- 4) La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio e C.F.:
 - a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene realizzata (Committente);
 - b) Dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o da condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
 - c) dal progettista il quale deve essere professionista (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile Agrario), iscritto al Albo Professionale, nei limiti delle proprie competenze.

La designazione dell'esecutore dei lavori - che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'A.C. il responsabile di cantiere.

6) Nella domanda, medesima va inserita l'eventuale richiesta della facoltà di cui all'Art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Art. 16

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione é sottoscritta dai proprietari dell'aree interessate o dagli eventi altro titolo su di essi, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'articolo II° della Legge 28/1/1977 n° 10.

Alla domanda per le nuove costruzione ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro e variazioni di aspetto all'ambiente naturale deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- a) stralcio, planimetrico e normativo, del P.R.G.;
- b) una planimetria a scala 1:2000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - sagome degli edifici o manufatti da realizzare
 - edifici esistenti
 - strade e piazze
 - quote altimetriche
 - allineamenti dello strumento urbanistico comunale
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
 - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti
 - accessi della pubblica via, pedonale o veicolare
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari - catastali, ecc.)

c) una planimetria in scala non inferiore non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edificio o manufatto progettato
- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima a destinazione d'uso
- quote altimetriche di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale
- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora

d) sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto c da cui risultino:

- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti

e) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, delle quali risultino:

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

f) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
- spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci
- eventuali intercapedini, camere ad aria e volumi tecnici

g) prospetti in scala 1:100:

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

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

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione dei punti fissi di linea di livello, ecc.. Per i progetti di modesta entità, con valutazione della C.E., potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto.

h) Le domande relative a demolizione devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire. Nei progetti di: restauro, ristrutturazione, consolidamento, ed in generale di trasformazione di fabbricati esistenti; deve essere presentata idonea ed obbligatoria documentazione fotografica.

Gli elaborati grafici progettuali relativi o a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee anche con opere che apportino variazioni di aspetto dell'ambiente naturale preesistente devono comprendere:

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

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'opera;

2) sezioni del terreno rilevante nella scala di cui al punto 1), delle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'opera interessata con indicazione dei volumi geometrici di scavo o di riporto
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

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

Il Comune é tenuto a rilasciare a domanda di chi abbia titolo alla Concessione Edilizia, un Certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.

Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

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

Art. 17

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO

La domanda di autorizzazione per le opere di cui all'art. 6 dovrà essere corredata dagli elaboratori dall'art. 16.

Per i progetti di modesta entità e con il parere favorevole della commissione edilizia, potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto.

Alla domanda dovrà essere allegata copia dell'atto di concessione di occupazione del suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

Il richiesto permesso viene rilasciato dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico entro 60 giorni successivi alla recezione della domanda.

La scadenza infruttuosa del termine equivale a denegato permesso.

I lavori devono essere iniziati entro 3 mesi dal rilascia del permesso e portati a termine nei successivi dodici mesi.

Art. 18

CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO

La comunicazione di cui al precedente art. 7 deve contenere ogni dato, o elemento utile ad

una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni.

Qualora, nel termine dei 60 giorni successivi alla recezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Per quanto riguarda i termini di inizio a fine lavori va applicata la disciplina di cui all'ultimo comma dell'art. precedente.

Art. 19

CONTENUTO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, infiteuta, usufruttuario, ecc.).

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

Art. 20

ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE

- 1) Nel caso di interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione, sui progetti - istruiti dall'U.T. in relazione al rispetto delle norme di piano - dovranno esprimere parere nell'ordine e per quanto di competenza, contestualmente e separati:
 - a) la Commissione Edilizia;
 - b) il Capo Servizio Sanitario dell'U.S.L. o suo delegato, che comunque deve essere un sanitario.
- 2) I progetti saranno esaminati in ordine cronologico. Eccezioni sono rappresentate da progetti di variante in corso d'opera e dalle pratiche preordinate alle procedure del silenzio annesso che vanno esaminate con priorità. Inoltre, le pratiche rinviate saranno riesaminate, se integrate come da verbale della C.E. nella seduta successiva.
- 3) Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione, l'elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'U.T. il quale, ove ne avverta

l'esigenza, potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario dell'U.S.L.. Nel caso in cui l'U.T. che le opere descritte od elencate possano configurare un intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione, essa sottoporrà il progetto alla C.E., proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

CAPITOLO IV°

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 21

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE:

DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO

1) La concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito la relazione istruttoria dell'U.T. ed il parere obbligatorio e non vincolante della Commissione Edilizia.

Quando quest'ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso. Per il pagamento inerente il contributo di concessione di cui alla legge n° 10/77, il Sindaco, ai sensi degli articoli 5 e 6 della legge citata, deve contestualmente al rilascio di cui sopra, comunicare le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

2) Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di Conc. le norme di legge che consentono tali esenzioni.

3) L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori.

4) Entro il termine al cui al punto 1) viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato dalla Conc.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interesse ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

5) La Conc., oltre a contenere il visto del Servizio Sanitario dell'U.S.L. e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive.

6) La Conc. e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'A.C., dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

7) La Conc. viene pubblicata dall'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed é disponibile

con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

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

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

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

Art. 22

RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della concessione é subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria civica, dagli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita ai sensi della legge n° 10/77) o dalla prima rata (nel caso di rateazione) unitamente alla polizza fidejussoria a garanzia del pagamento residuo.

Per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere invece - l'avvenuto versamento della quota (o della prima rata) dovuta per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica).

Presentazione dell'"attestato" per avvenuto deposito del progetto esecutivo presso l'Ufficio Provinciale del Genio Civile, prima dell'inizio dei lavori.

- la concessione viene sempre rilasciata, fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 23

CARATTERE DELLA CONCESSIONE

- 1) La concessione é personale, cioè vale per il concessionario che l'ha richiesta, però, é trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.
- 2) la voltura deve essere richiesta su carta legale, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.
- 3) la voltura non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.
- 4) la voltura può essere sospesa nell'ipotesi di contestazione promossa dall'A.C. sulla concessione.
- 5) l'atto di concessione deve essere, contestualmente alla notifica al richiedente, affisso all'albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi, e la libera visione del pubblico.
- 6) chiunque può, nei modi di legge, prendere visione del progetto esibito ed approvato.
- 7) la concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dell'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.
- 8) nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione e/o concessione.

Art. 24

TERMINI DELLA CONCESSIONE

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data di rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni dalla data del rilascio e nello

stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'art. 37 del presente regolamento edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione e corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato dal Sindaco, che accerti di copravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante la esecuzione dei lavori. Tali fatti potranno essere naturali (alluvioni ad es.) oppure umani (sciopero del personale edili ad es.).

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

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

Art. 25

VARIANTI

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto ordinario.

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

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

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto ordinario.

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

Le varianti hanno priorità di esame rispetto ai nuovi progetti.

Art. 26

ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

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

Art. 27

CONTRIBUTO RELATIVO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE. ESENZIONE DEL CONTRIBUTO

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

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportate gli estremi del testo della concessione medesima.

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

Art. 28

SITUAZIONE DIFFERENZIATE PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi,

e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

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

Art. 29

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

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

L'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

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

Può tener luogo della concessione un atto unilaterale d'obbligo col quale il concessionario si impegna ad eseguire le opere indicate.

Alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegata idonea garanzia fidejussoria.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo vanno registrati e trascritti a cura del comune e a spese del concessionario.

Art. 30

**PARTECIPAZIONE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE,
PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMPARTI EDIFICATORI**

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto, n° 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11 comma 1, della legge 20/1/1977, n° 10.

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione Comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già contagiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione di cui ai comma precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art. 31**DETERMINAZIONE DEL COSTO COSTRUZIONE**

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

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con delibera.

Art. 32**SPECIALE REGOLAMENTAZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, tra cui attrezzature a terra quali campi di tennis, campi da golf, piscine e simili, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali deverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art. 33

ESENZIONE DAL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo afferente il costo di costruzione non é dovuto:

- 1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionale prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 28/1/1977, n° 10.
- 2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975, n° 153;
- 3) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
- 4) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 5) per gli interventi restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamenti, in misura a non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- 6) per le modifiche interne e necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per l'esigenze delle abitazioni;
- 7) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competente nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 8) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 9) per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;
- 10) per le demolizioni;

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

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma 1 il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

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

Art. 34

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

1) La concessione é annullata, con ordinanza sindacale motivata, quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano.

In particolare, la concessione é annullata quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2/4/1968.

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizio del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 3^a della legge 5/8/1978, n° 457;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità della concessione. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali;

f) sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;

g) si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni nell'atto di concessione.

Sia l'annullamento che la revoca della concessione edilizia deve essere sempre preceduta dal parere della commissione edilizia e deve essere notificata al titolare della concessione con invito a sospendere le opere eventualmente in corso.

In caso di annullamento della concessione valgono i disposti dell'art. 11 della legge 28/2/1985, n 47.

CAPITOLO V°

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 35

PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Con la comunicazione d'inizio lavori di cui all'art. 41 deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, dal direttore e dall'assuntore dei lavori, che é tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 36

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

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

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

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il sindaco subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 37

LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

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

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

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestanti la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinati l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche.

Art. 38

DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia, valgono altresì le norme della L.R. 7/1/1983, n° 9 art. 3 punti a) e b).

Art. 39**ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario deve:

- 1) Comunicare la data di inizio dei lavori, inoltrare la richiesta di sopralluogo dei tecnici preposti onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello nonché di eventuali allacciamenti alle reti;
- a) presentazione dell'attestato dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile (L.R. n° 9/83, L. n° 64/74, L. n° 1086/71).

Art. 40**INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

Il titolare della concessione di cui all'art. 5 e del permesso di cui all'art. 6, deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima dell'inizio.

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

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

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso far venir meno tale presunzione. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma della Legge 17/8/1942, n° 1150.

CAPITOLO VI°**PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE**

Le funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, fatte salve quelle riservate allo Stato e alla Regione nonché agli altri Enti, organismi ed uffici all'art. 41 della legge 9/6/84, n° 57 sono attribuiti ai comuni che la esercitano mediante le USL, fermo restando le attribuzioni del Sindaco quelle autorità sanitaria locale (L.R. n° 14/8 marzo 1985).

Art. 41**SALUBRITÀ DEL TERRENO**

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che sino 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.

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

Art. 42**CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE**

In base ai contenuti del legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

comprendono acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendono le acque degli scricchi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle lattine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Art. 43**MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE**

Per il deflusso delle acque meteoriche, dicui al precedente articolo, deve essere prevista appositi rete di tubazione totalmente indipendente.

Art. 44**ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE**

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

Le fosse biologiche pertanto devono essere di tipo a camera stagna, con svuotamento periodico.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse devono essere conformi alla normativa vigente.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattacabili devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici.

Devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere convogliate dalle coperture a suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per l'altezza non inferiore a m. 2.00. (tratto terminale)

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

Art. 45**FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI**

Non é consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardano le fogne o i canali di scarico per le acque immonde

insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabilità o ingibilità dell'edificio. Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione Comunale per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, avverrà del laboratorio provinciale d'igiene e profilassi.

Art. 46

ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale, gli interessati, devono provvedere nei piani lo sviluppo della rete per la zona di intervento secondo le prescrizioni del Comune nonché le reti di allacciamento alla condotta pubblica principale non appena essa verrà realizzata.

Art. 47

ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

Gli edifici devono essere difesi dell'umidità del suolo.

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

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

Art. 48

ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato

isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra i diversi alloggi che debbono, come minimo avere uno spessore complessivo di 30 cm.

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

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

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

Art. 49

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE

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

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti. (vedi legge n° 615/66 e D.P.R. n° 1288, limitatamente agli impianti termici).

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

Art. 50

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (vedi: art. 216 e 217 del R.D. 27/7/34 n° 1265 T.U. delle leggi sanitarie, D.M. 23/12/76 G.U. 12/1/77 n° 9 e D.M. 19/11/81 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in

quelle in cui tale attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario.

Non é consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo le vigenti legislazioni, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO VII°**NORME GENERALI DI SICUREZZA****Art. 51****NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA**

Gli edifici abitabili o produttivi, le opere edilizie e i manufatti in genere, debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni generali per il suo normale esercizio.

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile e industriale, fissate dal D.M. 3/10/1978 e successive modifiche e integrazioni.

Tutti gli elaborati progettuali debbono essere quelli previsti e conformi alla legge n° 64 del 2/2/1974 L. n° 1086/71 e legge Regionale 9/83.

Art. 52**NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO**

Gli edifici abitativi o produttivi devono essere progettati e costruiti in modo da garantire ai fini della prevenzione incendi, la massima sicurezza in tema di prevenzione (vie di esodo, salvaguardia delle strutture, ecc.) e di repressione (sistemi segnalazione e di spegnimento).

A tal fine le opere devono essere progettate ed eseguite in conformità alle disposizioni vigenti ed in particolare: D.M. n° 246 del 15/5/1987; L. n° 1570 del 27/12/1941; D.M. 31/7/1934; L. n° 469 del 13/5/1961; L. n° 966 del 26/7/1965; D.P.R. n° 547 del 27/4/1955, art. 36 e 37; L. n° 406 del 18/7/1980; D.M. 16/2/1982; D.P.R. 29/7/1982, n° 577; Circ. 91 del 14/9/1961 del Ministero dell'Interni, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 53**NORME GENERALI DI SICUREZZA IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'installazione di condotti di gas, e di riscaldamento e di energia elettrica deve avvenire in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative in materia.

Gli impianti di distribuzione di gas, per uso domestico, dovranno in particolare seguire le prescrizioni dettate dalle norme UNI-CIG 7129_72 (se a metano) e UNI-CIG 7131-72 (se a G.P.L.) e successive modificazioni e integrazioni.

Gli impianti elettrici: la legge 46/1990 che i lavori di installazione, manutenzione, riparazione e controllo di qualsiasi impianto o parte di esso vengono affidati unicamente ad imprese e persone specializzate in possesso di specifiche abilitazioni professionali. È resa obbligatoria la redazione del progetto tecnico-esecutivo da parte di professionisti iscritti ai relativi Albi nell'ambito delle rispettive competenze.

Il certificato di abilitabilità o di agibilità può essere rilasciato dall'autorità comunale solo dopo avere acquisito la dichiarazione di conformità degli impianti ai dettami della Legge rilasciata dall'impresa installazione ed il certificato di collaudo.

La legge 46/1990 all'art. 7, terzo comma, ha introdotto l'obbligatorietà dell'impianto di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi equivalenti per tutti gli edifici e quindi anche per le abitazioni.

Per gli edifici pubblici, occorre acquisire le schede mod.E4 ed E5, munite del protocollo di ricezione della competente USL, relative all'impianto di messa a terra e di protezione delle scariche atmosferiche.

Vanno inoltre applicate le norme del D.P.R. n° 447 del 6/12/1991.

Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ventilazione devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle norme tecniche vigenti in materia.

In particolare l'impianto di riscaldamento, singolo o centralizzato, devono rispondere ai requisiti della Legge 30/4/73 e al D.P.R. 28/6/77 n° 1052.

Gli impianti termici a gas di rete dovranno essere realizzati con l'osservanza di tutte le disposizioni a norme di Capitolato Programma tipo di cui al D.M. 23/9/1957, alle Circolari Ministeriali 25/12/1969 n° 68, 23/3/70 n° 26, 31/7/70 n° 59 e norme UNICIG 5369-64, UNICIG 7129-72, UNICIG 7271-73 e UNICIG 7131-72 di cui alla legge n° 1083 del 6/12/1971 sulla sicurezza dell'impiego del gas combustibile approvate con appositi decreti del Ministero dell'Industria.

Per gli impianti termici ad olio combustibile o a gasolio, vedasi Circolare Ministero degli Interni 29/7/1971 n° 73 e D.M.I. del 31/3/1984.

Gli impianti di ascensore dovranno essere realizzati in rapporto alle prescrizioni ISPEL (eENPI) (D.P.R. 29/5/63 n° 1497) e per il collaudo occorre acquisire licenza di impianto e di uso.

Le autorimesse devono essere progettate in corrispondenza del D.M.I. 1/2/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Art. 54

CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale inccombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:

- avere spigoli arrondati e pareti lisce, impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provviste di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia provvista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata dall'A.C. per evitare pericolo, danno disturbo agli edifici vicini.

È vietata le costruzioni di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

È vietata l'installazione di caldaie di alta pressione (cioè maggiore a Kg 2 x cmq) in edifici di abitazioni.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli o simili debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. devono essere posti soprasolai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura, salvo una diversa soluzione tecnologicamente idonea.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un intercapedine di almeno cm. 3.

Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapori, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino a mezzo di appositi tubi che si innalzano oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti e preesistenti.

Nella cantina, i locali per la caldaia, i depositi combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbano essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco del locale del deposito combustibile.

Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge anti-smog n° 615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24/10/1968 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPITOLO VIII°

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

Art. 55

DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggio o appartamento. Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, o da anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parte separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

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

Vano. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto.

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

Stanza. (Vano utile) - Per la stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, lo studio, da soggiorno, le soffitti abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce d'aria diretta e di un ampiezza sufficiente a contenere un letto adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un altezza media di almeno m 2,70 dal pavimento.

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

Altri vani. Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante parte delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili ecc.).

Art. 56

DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE

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

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

Art. 57

LOCALI ABITABILI O AGIBILI

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

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio implicati la presenza solo saltuaria di persone.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazioni é fissata in M. 2,70 riducibili a M. 2,50 per i corridoi, i disimpegni ingenerere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona é di mq 14 se per due persone.

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

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

Fermo restando l'altezza minima interna di m. 2,⁴⁰), é, l'alloggio mono-stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38 se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed usi collettivi, é prescritta l'altezza minima di mt. 3,00. $\rightarrow 3,30$

Sottotetto.

I vani sotto le falde dei tetti, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture non debbono avere altezza minima interna superiore a mt 0.50, altezza massima interna superiore a mt 2.50, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali. Tali vani sono esclusi dai calcoli volumetrici.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore a mt 2.70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a mt 0.50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura sono ammessi, non compresi nei calcoli volumetrici, i seguenti volumi tecnici : vano comando ascensore, torrino scale, lavanderie - stenditoi, la consistenza di questi ultimi deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti fino al massimo di mq 50 sulla verticale di piano.

Art. 58

CUCINE

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

Art. 59

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq 3,20;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m. 2,00.

È preferibile la comunicazione indiretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile solo dalla camera da letto, areato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati anche in depressione.

In uffici, negozi, laboratori, ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

In atl caso detti servizi per sesso possono aerati mediante impianto di aerazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, Può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 60

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m. 1,20 nel caso di nuove costruzione, e m. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

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

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

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attigua a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere

dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettato, dovranno avere altezza minima di m. 1,00 eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 61

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima é fissata in m. 2,50; la lunghezza minima é fissata in m. 1,00.

Art. 62

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINANTI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,10.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 63

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

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

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

Art. 64

RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (possibilmente dall'acquedotto

comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

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

Art. 65

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, alla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da eseguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero dell'autorizzazione da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria o secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le seguenti norme:

Legge n° 118/71 art. 27; D.P.R. n° 384 del 27/4/78; Legge n° 10 del 9/1/89; D.P.R. n° 236 del 14/6/89 e legge n° 104 del 5/2/1992.

CAPITOLO IX°**CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI****Art. 66****ACCESSO ALLE COSTRUZIONI**

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9 metri.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di carrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a m. 0,16; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a m. 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0,90.

Art. 67**ASCENSORI**

Gli ascensori devono avere generalmente le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. 0,90 per m. 1,30; posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di metri 0,80;
- meccanismo di autolivellimento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di m. 1,30.

Art. 68**CHIOSTRINE**

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani

che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno m. 3,00.

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

Art. 69

COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

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

Art. 70

SPAZI PER PARCHEGGI

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

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

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalentemente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi devono essere riservati corrispondenti appositi spazi

per parcheggi i misura non inferiore a un quarto metro quadrato per ogni cinque metri cubi di costruzione.

Art. 71

STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi. Il Sindaco interviene, ingiungendo delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4/2/1915, n° 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze delle contingibilità ed urgenza dei lavori.

Art. 72

DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nei loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

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

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

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

Art. 73

CORTILI

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a m. 10.

Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalla norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

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

È concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con esclusione di locali ad uso abitazioni, solo quando risultino rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui all'art. 4.

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

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

Art. 74

COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e

resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche in contrario - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 75

ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTATO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a m. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre a m. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante;

Nella zona classificata, dal P.R.G. é vietata la costruzione di ogni aggetto.

Art. 76

COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esso devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dello ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfaltate a quelle con falde rivolte verso l'interno.

Art. 77

ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

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

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

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

Art. 78**INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI**

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicati la denominazione di vie e piazze é fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù grava l'obbligo di non diminuire la visibilità.

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

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 a 3 metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerato, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

Il luogo del numero civico come sopra assegnato é ammessa a cure e spese della proprietà, l'apposizione di indicare ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

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

Art. 79**SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI**

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

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere rilasciato a cura del Comune.

Art. 80

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

f) FENCE

È in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.

Art. 81

MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE

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

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

Art. 82

SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI

L'area non impegnata nell'edificazione deve essere sistemata a verde con piante di medio ad alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto. Percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti. Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m. 3 e non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene.

Il perimetro delle aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con cancellate o con muretti di altezza non superiore a cm. 150, in modo da non strarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.

Art. 83

DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decono urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibili arborati.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorsi o pericolosi.

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

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumoli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 84

ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati

per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

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

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

Art. 85

ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono avere pendenza non superiore al 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed isonorizzate ed avere scoline o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

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

È concessa, a spesa dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3,50 e non superiori a m. 6,50; .
- distanza non inferiore a m. 10 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1,60 da un'altro passo carrabile a m. 0,80 dal confine dall'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

CAPITOLO X°

ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

Art. 86

NORME EDILIZIE

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del terreno ed in luogo asciutto.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20.

Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere ^{abitati} ~~abitati~~ ad uso abitazioni. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente articolo.

Per i fabbricati esistenti in prossimità dei centri abitati, è ammesso il cambio di destinazione d'uso, dei piani terra, per uffici o attività commerciali, previa corresponsione del contributo di cui all'art. 3 legge n° 10/77.

Art. 87

CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

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

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito in un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 costruito in grs o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato, mediante cuccetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito della legislazione vigente;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio:
essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di granglia o comunque di altro materiale idonea;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra abbattuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) per quanto ottiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 88

ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale Sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi d'approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

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

Art. 89**STALLE E CONCIMAIE**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno venti metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti (vedi RD 27/7/1934 n° 1265, Cap. VI°: Testo unico delle leggi sanitarie, e il DRP 19/3/1956, n° 303) al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere comunque costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 20,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale conformi e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 20 metri.

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

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Art. 90**ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE**

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

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

CAPITOLO XI°

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 91

CAMPEGGI LIBERI E OCCASIONALI

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati dai privati nonché da Enti, é soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri, in cui non esita, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, e preferibilmente su terreni di proprietà comunali o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione é comunque subordinato all'annesso dimostrato dal proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 92

INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi o box prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. di tettoie é soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione é rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale Sanitario comunali; l'autorizzazione é subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione.

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI,
PRECARIE E GONFIABILI**

Le costruzioni trasferibili possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma inferiore a m. 1,20 né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 1,20.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni o similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore a $1/3$ dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

CAPITOLO XII°**DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI****Art. 94****AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE**

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli dal P.R.G., salvo quanto disposto dalle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art. 95**ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI**

L'ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

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

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

La richiesta del nulla osta provinciale, viene formulata d'ufficio, dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nulla-osta il consiglio comunale approva il testo della convenzione proposta dai privati interessati, modificando in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni contenute nel nulla-osta provinciale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

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

Art. 96**DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE**

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti. La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione, come da art. 6 delle N.T.A.

Art. 97**REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

Art. 98**SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE**

In sede di concessione edilizia di attuazione di una lottizzazione verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli onori di urbanizzazione quando già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della qualificazione momentanea delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà data atto dell'apposita convenzione.

Art. 99

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare un congruo tempo un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, e notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni della notifica proponibili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati, in caso contrario il comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione dell'area.

Le disposizioni ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato e lo presentino incompleto degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsione difformi rispetto alle norme del P.R.G.

CAPITOLO XIII°

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art. 100

ATTIVITÀ DI VIGILANZA, ORGANO COMPETENTE E MODALITÀ

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

A questa fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della Concessione.

Del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore, collaudatore, ed esecutore dei lavori.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

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

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

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

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30/12/1923, n° 3267, o appartenente ai beni disciplinati dalla L. 16/6/1927, n° 1766, nonché delle aree di cui alla legge 1/6/1939, n° 1089, e 29/6/1939, n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Sindaco provvede al demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Art. 101

PROVVEDIMENTI

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare notificare entro i 45 giorni dell'ordine di sospensione dei lavori.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cure e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza (mas. giorni 120):

- a) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità della concessione;

2) la demolizione per le opere eseguite in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, sui suoli di proprietà dello stato Ente territoriale, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

La demolizione per le opere di ristrutturazione edilizia come definite della lettera d) comma primo dell'art. 31 L. 457/78, eseguita in assenza di concessione o in totale difformità.

In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

3) l'acquisizione gratuita con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che la utilizza a fine pubblici compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

a) nel caso che il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dell'ingiunzione.

(L'area acquisita non può comunque essere superiore ai 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita).

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata dal Sindaco vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione dei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

4) l'acquisizione gratuita, per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti vincolo di inedificabilità, a favore delle amministrazioni cui completa la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

Nel caso di concorso di più vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

5) la sanzione pecuniaria:

a) in caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, o la restituzione in ripristino; il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico Erariale.

La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorso i termini di impugnativa;

b) qualora, sulla base di motivato accertamento dello ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile tramite la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia (lett. d) comma 1° art. 31 L. 457/78) il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri dalla legge 27/7/1978 n° 392, con l'esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'art. 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti a uso diverso da quello di abitazione la sanzione

e pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio Tecnico Erariale.

c) qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n° 1089, e 29/6/1939, n° 1497.

L'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicato criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecunaria da f un milione a f dieci milioni.

d) qualora le opere siano eseguite su immobili, anche non vincolanti, compresi nelle zone indicate nella lettera dell'art. 2 del decreto Ministeriale 4/1968, il Sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecunaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni della richiesta il Sindaco provvede autonomamente.

e) qualora, si siano eseguite opere in assenza dell'autorizzazione prevista nella normativa vigente o in difformità da essa la sanzione pecunaria é pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a f 500.000.

In caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione viene applicata nella misura minima.

f) quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro o di risanamento conservativo, di cui alla lettera "C" del primo comma dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n° 457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in ripristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecunaria da f 1.000.000 a f 20.000.000.

g) qualora gli interventi di cui alla comma precedente vengano eseguiti su immobili, anche non vincolanti, compresi nelle zone indivate nella lettera A) dell'art. 2 del Decreto

Ministeriale 2/4/1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16/4/1968, il Sindaco richiede all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in ripristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il Sindaco, provvede autonomamente. In tali casi trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milione di cui al comma precedente.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazioni delle sanzioni di cui ai comma precedenti per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del Sindaco in cui al primo comma dell'art. 12, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 e comunque fine all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione e conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quella adottati sia al momento della realizzazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il Sindaco si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiestasi intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento al titolo di obbligazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero nei soli casi di gratuita della concessione a norme di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli, 3, 5, 6 e 10 della legge 28/1/1977 n° 10. Per i casi di parziale difformità l'obizione é calcolata con riferimento alla parte di opera difforma dalla concessione.

L'autorizzazione in sanatoria é subordinata al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura da lire 500.000 a f 2.000.000. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero degli LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Art. 102

CONTRAVENZIONE

Le contravenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provincia 3/3/1934 n° 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1938, n° 1265, e successive modificazioni ed integrazioni le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico/edilizia sono punite con le penalità prevista delle leggi e regolarmente medesimi.

Art. 103

SANZIONI AMMINISTRATIVE

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di norma se il versamento avvenga nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;
- c) l'aumento di 1/3 del contributo dovuto, quando il ritardo si potragga oltre il termine di cui alla precedente lettura.

Art. 104

SANZIONI PENALI

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previste dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme,

prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o della prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le seguenti sanzioni:

a) l'ammenda fino a lire venti milioni per l'inosservanza delle norme prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17/8/1942 n° 1942 n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione:

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda di lire da dieci milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzione dei lavori o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, la stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincoli storico, artistico, archeologico, paesistico ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione.

Le disposizioni di cui al comma precedente sostituiscono quelle di cui all'art. 17 della legge 28/1/1977 n° 10

Art. 105

CONCESSIONE IN SANATORIA (art. 13 L. 47)

Per le opere in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni assenziali, o nei casi di parziale difformità o nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della legge 47 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione é conforme al P.R.G., al momento di attuazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il Sindaco si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali si intende respinta.

Per il calcolo dell'obblazione si vedano i commi 3, 4, 5 dell'art. 13 L. 47.

CAPITOLO XIV°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 106

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni della data di seconda pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

I lavori, di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alla disposizione in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedente ottenute potranno essere ultimate, entro i limiti consentiti dalla legge vigenti.

Le varianti dei lavori in corso ed eventuali proroghe della concessione già rilasciata potranno essere assentite soltanto se rispondenti al presente R.E.

Art. 107

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 108

POTERI IN DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare la deroga alle norme del presente regolamento limitamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 e dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 109

SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalle leggi 29/1/1977 n° 10 e 28/2/1985 n° 47 e successive integrazioni, nonché quelle

previste dalla legislazione vigente e in particolare della legge urbanistica e successive modifiche ed integrazioni

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alla legislazione vigente in particolare, alla legge urbanistica nazionale e successive modifiche ed alle leggi regionali in materia.

INDICE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° NORME GENERALI

OGGETTO DEL REGOLAMENTO	pag. 1
Art. 1 DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	" 1
Art. 2 OBBLIGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA (C.E.) PER LA TRASFORMAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO	" 7
Art. 3 AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE	" 7
Art. 4 NORME PRELIMINARI - DEFINIZIONI, CATEGORIE E PARAMETRI EDILIZI	" 7
Art. 5 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	" 14
Art. 6 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	" 16
Art. 7 OPERE E LAVORI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE OVVERO SOGGETTE A COMUNICAZIONE	" 19
Art. 8 OPERE URGENTI E INDIFFERIBILI	" 20
CAPITOLO II° COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA ORGANI, UFFICI E PROCEDURE	
Art. 9 FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)	" 21
Art. 10 ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 22
Art. 11 DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI	" 22
Art. 12 UFFICIO TECNICO COMUNALE	" 23
Art. 13 PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO	" 23
Art. 14 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI (Legge Regionale 1/9/1981 n° 65 art. 6)	" 23
CAPITOLO III° RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE, DELLE AUTORIZZAZIONI I LORO ADEMPIMENTI	
Art. 15 ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE	" 25
Art. 16 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE	" 26
Art. 17 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO	" 29
Art. 18 CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE E RELATIVO PROCEDIMENTO	" 29
Art. 19 CONTENUTO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE	" 30
Art. 20 ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE	" 30

CAPITOLO IV° RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 21 CONCESSIONE DI COSTRUZIONE: DETERMINAZIONE, COMUNICAZIONE DELL'ESITO E CONTENUTO	pag.32
Art. 22 RILASCIO DELLA CONCESSIONE	" 33
Art. 23 CARATTERE DELLA CONCESSIONE	" 34
Art. 24 TERMINI DELLA CONCESSIONE	" 34
Art. 25 VARIANTI	" 35
Art. 26 ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	" 36
Art. 27 CONTRIBUTO RELATIVO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE. ESENZIONE DEL CONTRIBUTO	" 36
Art. 28 SITUAZIONE DIFFERENZIATE PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	" 36
Art. 29 REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI INTERVENTO SINGOLO	" 37
Art. 30 PARTECIPAZIONE AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMPARTI EDIFICATORI	" 38
Art. 31 DETERMINAZIONE DEL COSTO COSTRUZIONE	" 39
Art. 32 SPECIALE REGOLAMENTAZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE	" 39
Art. 33 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE	" 40
Art. 34 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	" 41
CAPITOLO V° ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI	
Art. 35 PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO-FOGNATURE E ACQUEDOTTO	" 43
Art. 36 OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA	" 43
Art. 37 LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	" 44
Art. 38 DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI	" 44
Art. 39 ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO	" 45
Art. 40 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	" 45
CAPITOLO VI° PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE	
Art. 41 SALUBRITÀ DEL TERRENO	" 46
Art. 42 CLASSIFICAZIONI DELLE ACQUE	" 46

Art. 43 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	pag.47
Art. 44 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI DI ACQUE USATE	" 47
Art. 45 FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	" 47
Art. 46 ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI PIANI ESECUTIVI	" 48
Art. 47 ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ	" 48
Art. 48 ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	" 48
Art. 49 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONE	" 49
Art. 50 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	" 49
CAPITOLO VII° NORME GENERALI DI SICUREZZA	
Art. 51 NORME GENERALI DI SICUREZZA STATICA	" 51
Art. 52 NORME GENERALI DI SICUREZZA ANTINCENDIO	" 51
Art. 53 NORME GENERALI DI SICUREZZA IMPIANTI TECNOLOGICI	" 51
Art. 54 CONDOTTI DI FUMO-CALDAIE A VAPORE-LOCALI PER FORNI-APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI	" 53
CAPITOLO VIII° CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	
Art. 55 DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	" 55
Art. 56 DEFINIZIONE DI FABBRICATO E DI FABBRICATO RESIDENZIALE	" 56
Art. 57 LOCALI ABITABILI O AGIBILI	" 56
Art. 58 CUCINE	" 57
Art. 59 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	" 57
Art. 60 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	" 58
Art. 61 CORRIDOI E DISIMPEGNI	" 59
Art. 62 LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	" 59
Art. 63 LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	" 59
Art. 64 RIFORMIMENTO IDRICO	" 59
Art. 65 PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	" 60
CAPITOLO IX° CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI	
Art. 66 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI	" 61

Art. 67 ASCENSORI	pag.61
Art. 68 CHIOSTRINE	" 61
Art. 69 COSTRUZIONI ACCESSORIE	" 62
Art. 70 SPAZI PER PARCHEGGI	" 62
Art. 71 STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	" 63
Art. 72 DECORO DEGLI EDIFICI	" 63
Art. 73 CORTILI	" 64
Art. 74 COMIGLIOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	" 64
Art. 75 ELEMENTI CONTINUI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTATO SUL SUOLO PUBBLICO	" 65
Art. 76 COPERTURE	" 65
Art. 77 ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	" 65
Art. 78 INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	" 66
Art. 79 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI	" 66
Art. 80 CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	" 67
Art. 81 MARCIAPIEDI-PORTICI-GALLERIE	" 67
Art. 82 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI	" 67
Art. 83 DECORO DEGLI SPAZI	" 68
Art. 84 ALBERATURE	" 68
Art. 85 ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO-PASSI CARRAI	" 69
CAPITOLO X° ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI	
Art. 86 NORME EDILIZIE	" 70
Art. 87 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI	" 70
Art. 88 ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO	" 71
Art. 89 STALLE E CONCIMAIE	" 72
Art. 90 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	" 72
CAPITOLO XI° DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI	
Art. 91 CAMPEGGO LIBERI E OCCASIONALI	" 74
Art. 92 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI (anche se ancorate stabilmente al suolo)	" 74

Art. 93 CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	pag. 75
CAPITOLO XII° DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI	
Art. 94 AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE	" 77
Art. 95 ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI	" 77
Art. 96 DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE D'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZAZIONE	" 78
Art. 97 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	" 78
Art. 98 SPECIALE TRATTAMENTO DA ASSICURARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE	" 78
Art. 99 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	" 79
CAPITOLO XIII° CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI	
Art. 100 ATTIVITÀ DI VIGILANZA, ORGANO COMPETENTE E MODALITÀ	" 80
Art. 101 PROVVEDIMENTI	" 81
Art. 102 CONTRAVVENZIONE	" 85
Art. 103 SANZIONI AMMINISTRATIVE	" 85
Art. 104 SANZIONI PENALI	" 85
Art. 105 CONCESSIONE IN SANATORIA (art. 13 L. 47)	" 86
CAPITOLO XIV° DISPOSIZIONI FINALI	
Art. 106 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	" 88
Art. 107 NORME ABROGATE	" 88
Art. 108 POTERI IN DEROGA	" 88
Art. 109 SANZIONI	" 88