

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1- CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO contiene le norme dirette a disciplinare l'attività costrittiva in coordinamento con il Piano Urbanistico Comunale rappresenta il necessario punto di riferimento per il rilascio delle Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie.

Le norme qui contenute sono valide e si applicano per tutti gli interventi edilizi da compiersi nell'ambito dell'intero territorio dei Comune di Vallermosa.

Le presenti norme abrogano tutte quelle vigenti, in materia, per effetto dei precedenti Regolamenti Edilizi.

Tutte le opere in corso di costruzione per effetto di regolare concessione o autorizzazione, entro i limiti di tempo stabiliti dalla legislazione urbanistica vigente e in rispetto delle, precedenti norme non sono soggette alle norme del presente Regolamento: qualora però i relativi lavori non vengano completati entro il termine fissato dalla concessione, esse ne saranno soggette e dovranno perciò, essere regolarmente denunciate a sensi della presente regolamentazione.

CAPO II

CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

I seguenti interventi, relativi ad opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggetti a concessione:

- a) costruzione, ampliamento, modifiche, riduzioni, qualunque sia la destinazione e l'uso, anche se all'interno di proprietà private;
- b) ristrutturazione di fabbricati;
- c) modifiche nelle facciate degli edifici;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, impianti di illuminazione pubblica, etc.)

ART. 3 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Autorità Comunale preposta e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente articolo.

ART. 4 - OPERE SOGGETTE ADA AUTORIZZAZIONE

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio le seguenti opere:

- le opere di manutenzione straordinaria come definite dal D.P.R. 380/2001;
- le opere di restauro e di risanamento conservativo, sempre secondo la definizione dal D.P.R. 380/2001;
- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici preesistenti ai sensi del secondo comma art.7 L.94/1982 ed art. 9 L.122/1989;
- le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave;
- la costruzione di serre di coltura in zona agricola.
- la costruzione di loculi e monumenti funerari.
- le recinzioni salvo che nelle sottozone B1 e B2.
- escluso per la sottozona urbanistica "B1", la costruzione di tettoie "aperte" a ridosso dei muri di recinzione di altezza non superiore ai muri medesimi, e comunque inferiore a 3 ml, e di superficie non

superiore a 25 mq. Intendendo per tettoie "aperte" quelle che risultano chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano e sono realizzate esclusivamente con copertura a falda inclinata, di pendenza non superiore al 25%, realizzata con qualsiasi materiale escluso il latero cemento, con l'impegno a demolire l'opera a semplice richiesta del Comune senza richiedere indennizzo alcuno.

Sono in ogni caso da intendersi soggette a rilascio di autorizzazione tutte quelle opere la cui caratteristica peculiare è quella di avere scarsa incidenza sul territorio, o perché relative a fabbricati già esistenti dei quali si voglia garantire la conservazione senza effettuare opere modificative della struttura, sia perché volte alla realizzazione di manufatti aventi carattere di pertinenza rispetto ad altri preesistenti e caratterizzanti l'ambiente.

ART. 5 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenziali ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge 09. 06.1939 n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n 2266/83 o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

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

Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione d'uso possono avvenire con l'invio all'Autorità Comunale preposta di una relazione predisposta ai sensi del successivo articolo 6.

ART. 6 - OPERE INTERNE

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

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare

deve presentare all'Autorità Comunale preposta una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da L. 200.000 (duecentomila) a L. 1.000.000 (un milione)

ART. 7 - DOMANDE E PROGETTI

Chiunque, Ente o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni edilizie, ampliare, modificare nella struttura o nell'aspetto o demolire quelle esistenti, modificare quelle in corso di esecuzione ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno e di ogni qualsiasi opera tendente a modificare l'aspetto storico- urbanistico, paesaggistico ,estetico, ambientale o monumentale di ogni parte od opera in atto, deve chiedere apposita CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE all'Autorità Comunale preposta, inoltrando domanda in carta da bollo (o sugli opportuni moduli bollati forniti dall'Amministrazione) corredata, ove richiesti, dalla documentazione di rito e dal progetto dell'opera da eseguire.

Anche le Amministrazioni dello Stato o Regionali devono denunciare all'Autorità Comunale preposta i lavori che intendano eseguire e chiedere, se necessaria, la Concessione.

ART. 8 - COMPILAZIONE DEI PROGETTI

I progetti devono essere redatti secondo le norme del disegno edile. I disegni, quotati nelle parti essenziali, devono essere presentati in stampa con modulo continuo o in copia eliografica e ripiegati in formato 21x29,7 cm , secondo le norme UNI.

Le quote devono, in particolar modo, rispecchiare le dimensioni massime interne ed esterne delle parti e del tutto, gli spessori delle strutture portanti e le altezze dei singoli piani e quella totale, nonché la pendenza delle eventuali falde di tetto e le dimensioni delle aperture.

Devono essere indicate, per i fabbricati in particolare, la superficie totale del lotto, la superficie coperta al perimetro esterno del corpo di fabbrica, la superficie utile di ogni vano e quella totale, il volume totale.

Nei progetti di sistemazione, di ampliamento, di restauro, di modifica di qualunque opera edilizia, si indicheranno a tratto nero le opere esistenti, si coloreranno in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere ed i riporti.

Dovrà in qualunque caso, essere chiara l'entità delle opere esistenti.

ART. 9 - VARIANTI A PROGETTI APPROVATI

Ogni e qualsiasi variante da apportare a progetti approvati, tali da alterare la linea architettonica, o la modifica

degli elementi strutturali portanti, deve essere preventivamente denunciata all'Autorità Comunale preposta che ne rilascia nuova concessione o rifiuto secondo la normativa vigente.

ART. 10 - DOMANDE PER CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande per la CONCESSIONE devono essere stese su carta da bollo (o su apposito modulo) e portare la firma del richiedente la concessione o di un suo legale rappresentante, del Progettista.

Nella domanda devono esplicitamente figurare

1. le generalità complete del richiedente ed il codice fiscale
2. i dati catastali dell'area su cui deve sorgere l'opera;
3. il nome del Progettista e del Direttore dei Lavori e la relativa qualifica,
4. l'elezione del domicilio legale di tutti i firmatari nel Comune, nel caso di residenza in località diversa,
5. l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.34 n. 1263 e successive modificazioni.
6. l'impegno di osservare tutte le modalità richiesta dalle disposizioni regolamentari del Comune
7. nella stessa domanda dovrà essere fatta richiesta del diritto di eventuale esenzione degli oneri previsti dalla Legge 20.01.1977 n. 10 presentando idonea documentazione, come anche dovrà essere fatta esplicita richiesta della eventuale stipula di convenzione per la esenzione degli oneri del costo di costruzione.

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere tecnici regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed iscritti nei relativi Albi Professionali.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1. titolo in virtù del quale il richiedente possa disporre liberamente del terreno o atto notorio sostitutivo;
2. Progetto, in triplice copia almeno, completo dei seguenti elaborati:
 - a. planimetria generale della località, con i dati catastali, in scala 1/1000 o 1/2000, estesa per un raggio di almeno 50 metri, riportante l'Indicazione dell'ubicazione dell'opera, della larghezza delle eventuali strade adiacenti e della destinazione di zona (estratto del Piano Urbanistico Comunale);
 - b. planimetria dell'area mappale con l'esatta ubicazione dell'opera in scala 1/200 con l'indicazione della superficie totale, di quella coperta, delle distanze dai confini limitrofi e dei nomi dei proprietari confinanti.
 - c. piante dei diversi piani, compreso quella delle fondazioni e quella di sommità o copertura, almeno in scala 1/100 debitamente quotate internamente ed esternamente e nelle strutture, con indicata la destinazione d'uso per ogni singolo vano o locale e la superficie netta, come pure dei vani e locali esistenti soggetti a modifica, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso etc., con colorazione in giallo delle strutture da demolire e degli scavi ed in rosso delle nuove strutture e dei riporti;

- d. prospetto di ogni fronte libero almeno in scala 1/100;
- e. almeno, una sezione verticale o longitudinale o una trasversale in corrispondenza di eventuali scale per l'accesso ai piani superiori, in scala 1/100 o 1/50, con l'indicazione delle strutture di fondazione, altezza dei singoli piani e quella totale, le sporgenze, l'altezza dei balconi e di altro che interessi la viabilità, nonché la pendenza delle falde del tetto,
- f. relazione tecnica dalla quale si deducano i criteri informativi presi in considerazione per la progettazione ed in cui vengano descritte le opere da eseguire, le loro caratteristiche essenziali, le strutture portanti, i materiali da impiegare nelle finiture interne ed esterne, la consistenza dell'unità urbana dell'opera e degli impianti di cui viene dotata, gli spazi da destinare ai parcheggi, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24. 03. 1989 n. 122, detti spazi devono essere ubicati in planimetria.
- g. per i progetti di ristrutturazione, ampliamento o modifica della situazione esistente, oltre alla documentazione di cui sopra, sarà presentato lo stato attuale con relative piante, sezioni e prospetti, nonché una documentazione fotografica includendo le abitazioni contermini.
- h. un prospetto da allegarsi alle tavole dei disegni dai quali siano deducibili:
 - la superficie dell'area disponibile,
 - la superficie coperta
 - la superficie libera,
 - la superficie utile abitabile (Su),
 - la superficie non residenziale (Snr),
 - l'eventuale volume esistente
 - gli eventuali volumi tecnici
 - Il volume in progetto
 - il volume totale,
 - il rapporto di copertura
 - l'indice volumetrico utilizzato;
 - schema grafico e calcolo della superficie e dei volumi
 - prospetto per la determinazione del costo di costruzione (legge 20.01.1977 n. 10 – D.M. 10.05.77)
 - modello per la rilevazione statistica (ISTAT) dell'attività edilizia, debitamente compilato in duplice.

Tutti gli elaborati grafici di progetto dovranno essere datati, firmati dal progettista, con a fianco il timbro dell'ordine di appartenenza e dal richiedente.

Nel caso di discordanze tra quote e dimensioni grafiche verranno prese in considerazione quelle numeriche.

Delle tre copie presentate, ad approvazione concessa, una rimane agli atti del Comune e le altre due verranno restituite al richiedente, tutte debitamente timbrate e firmate dall'Autorità Comunale preposta.

Nel caso vi fosse necessita di pareri di altri Enti gli elaborati dovranno essere presentati muniti del preventivo parere.

ART. 11 - DOCUMENTAZIONE PER RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE NELLE SOTTOZONE B1 E B2

La richiesta di autorizzazione per interventi di manutenzione, nelle sottozone B1 e B2, ove prevista dalla vigente legislazione, va sempre accompagnata da una relazione a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che specifichi i lavori da intraprendere ed i materiali da utilizzare secondo la presente normativa.

La relazione va accompagnata dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria generale quotata, in scala non inferiore a 1:200, con individuate le proprietà confinanti su tutto il perimetro del lotto e l'esatta ubicazione dell'edificio.
- b) Documentazione fotografica a colori attestante lo stato dei luoghi.
- c) Eventuali planimetrie, prospetti, sezioni o altri elaborati necessari per illustrare il tipo di opere da realizzare.

ART. 12 - DOCUMENTAZIONE PER RICHIESTA DI CONCESSIONE NELLE SOTTOZONE B1 E B2

Le richieste di concessione, nelle sottozone B1 e B2, andranno corredate dai seguenti elaborati a firma di un professionista abilitato alla progettazione:

- a. Estratto autentico di mappa catastale ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi sei;
- b. Documentazione fotografica a colori attestante lo stato dei luoghi per i prospetti sulla pubblica via;
- c. Planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:200, con riportate le quote del terreno, le dimensioni planimetriche del lotto e gli edifici esistenti, le distanze dai confini;
- d. Planimetrie quotate in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani, i prospetti ed almeno numero due sezioni riguardanti le scale degli edifici esistenti sui quali si intende intervenire;
- e. Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni quotate in scala non inferiore a 1:100 della sistemazione prevista e degli eventuali nuovi corpi, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali,
- f. Progetto della recinzione in scala non inferiore a 1:50;
- g. Disegni quotati in scala non inferiore a 1:50 di particolari ornamentali con la specifica dei materiali da porsi in opera;
- h. Diagramma dei volumi e delle superfici dello stato attuale e di progetto;
- i. Relazione tecnica illustrativa;
- j. Presentazione dei colori delle tinteggiature che si intendono utilizzare, corredate dei relativi provini.

ART. 13 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE E DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. PROCEDURA SOSTITUTIVA

- 1) Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione o concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L.N. n°241/90 e s.m.i. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione al protocollo del Comune .
- 2) Entro 60 (sessanta) giorni dalla acquisizione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri di cui all' art. 5 c. 3 del DPR 380/2001, sempreché gli stessi non siano già allegati all' istanza dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico giuridica dell' intervento richiesto .
- 3) Il responsabile del procedimento qualora ritenga che al fine del rilascio della concessione edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L' interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, in caso di adesione, è tenuto ad integrare nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende fino al relativo esito il decorso del termine di cui al precedente comma .
- 4) Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nelle disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente e gratuitamente . In tal caso il termine di cui al comma 2 ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa .
- 5) Nell' ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell' intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni diverse da quelle di cui all' art. 5 comma 3 del DPR 380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 241/1990 e s.m.i. .
- 6) Decorso inutilmente il termine di cui al punto 2, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente di adempiere entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta.
- 7) Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale della R.A.S. per la nomina di un Commissario "ad acta" che si sostituisca all'Autorità comunale per adottare il provvedimento conclusivo.
- 8) I seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi n°1089/39, n°1497/39 e dal decreto-legge n°312/85, convertito e modificato dalla legge n°431/85 e n°394/91, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art.n°4 della legge 4 dicembre 1993, n°493 come modificato dall'art.n°2, comma 60,della legge n°662/96, dall'art. n°11 del decreto-legge n°677/97 e dall'art.n°10 della legge n°30/97 e della L.R. n.5/2003:
 - a. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
 - c. Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d. Aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetria;
 - e. Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art.2 del decreto del Ministro dei LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato nella "Gazzetta Ufficiale" n°97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
 - f. Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g. Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- 9) La denuncia di inizio di attività di cui al punto 8, che deve essere corredata dall'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice dei medesimi, è sottoposta al termine massimo di validità di 3 (tre) anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.
- 10) L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di utilizzare la procedura di cui al punto 8 è subordinata alla medesima disciplina che regola le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
- 11) Nei casi di cui al punto 8, trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività accompagnata da una relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati di progetto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 12) Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art.n°359 e 481 del Codice Penale.

ART. 14 - RILASCIO O RIFIUTO DELLA CONCESSIONE

La "concessione ad edificare" viene rilasciata dall'Autorità Comunale preposta.

Il rifiuto deve essere notificato entro il termine di sessanta giorni, come sopra. Sia il rilascio che il rifiuto devono risultare da provvedimento esplicito e motivato.

Del rilascio o del rifiuto oltre che darsi notifica scritta al richiedente, si deve dare pubblicità, stabilendone l'

affissione per estratto, all'albo pretorio e consentendo a chiunque di prendere visione presso gli Uffici comunali, dei relativi atti di progetto.

Dall'estratto dovrà risultare la data della Concessione, il titolare della stessa, la località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita.

ART. 15 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE

La concessione è trasferibile ai successori ed aventi causa.. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10, della Legge 28.02.1985 n. 47 e della L. R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modificazioni ed integrazioni. Resta fermo, inoltre, il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della L. 17.08.1942, n. 1150.

ART. 16 - DURATA - DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione entro il quale l'opera dovrà essere abitabile od utilizzabile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Nel caso di nuove disposizioni urbanistiche la medesima concessione non potrà essere rilasciata se in contrasto con la normativa sopravvenuta.

Inoltre, in tutti i casi in cui sia prescritta o sia stata richiesta dal privato la Convenzione col Comune, questi potrà cautelarsi prevedendo in essa apposite sanzioni per il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori.

Resta al Comune la possibilità di annullamento della concessione per motivi di legittimità.

ART. 17 - CONCESSIONI RELATIVE AD OPERE DESTINATE ALLA RESIDENZA

Il rilascio della concessione comporta da parte del richiedente la corresponsione a favore del Comune di un contributo costituito dalla somma di due aliquote, di cui una commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e l'altra ad una quota parte del costo di costruzione delle opere realizzande.

L'aliquota del contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione e quella relativa al costo di

costruzione devono essere corrisposte al Comune all'atto del rilascio della Concessione o rateizzato secondo la legislazione vigente.

Resta salva, comunque, la facoltà del concessionario di obbligarsi a realizzare, a propria cura e spese, le relative opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie che dovranno essere stabilite dal Comune.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione sarà, invece, determinato dal Comune in relazione al costo documentato degli interventi.

I proventi delle concessioni (e delle sanzioni previste dalle vigenti leggi) dovranno essere versati dal Comune in un conto corrente vincolato presso la Tesoreria Comunale e dovranno avere la destinazione specifica contemplata dall'art. 12 della Legge 28.01.1977 n. 10.

ART. 18 - CONCESSIONI RELATIVE AD OPERE OD IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

La concessione relativa ad attività industriali o artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi.

L'incidenza di tali opere verrà determinata dal Comune, con deliberazione consiliare in base ai parametri stabiliti dalla Regione.

Le costruzioni di opere relative ad opere od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è subordinata oltre al contributo relativo alle opere di urbanizzazione, anche ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora venga modificata la destinazione d'uso delle opere, dovrà essere corrisposto il contributo per la concessione nella misura corrispondente alla nuova destinazione.

ART. 19 - CONCESSIONI GRATUITE

Il contributo, di cui all' art. 3 della legge 28 01 1977 n 10 non è dovuto, sia per le opere di urbanizzazione che per il costo di costruzione nei seguenti casi:

- a. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09 05.1975, n. 153;
- b. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita o canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

- c. per gli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, fermo restando che per essi occorre esclusivamente l'autorizzazione dell'Autorità Comunale preposta.
- d. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% in volume, di edifici unifamiliari, si fa notare che l'esenzione dal pagamento non può essere concessa più d'una volta e che, in tutti i modi, debba trattarsi di edifici che rimangano unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione gratuita;
- e. per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumento del volume complessivo, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili in seguito all'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione. Devono, pertanto, intendersi escluse dall'esenzione le ristrutturazioni comportanti modifiche di destinazione d'uso, ancorché giustificate con il miglioramento delle condizioni igieniche e/o statiche;
- f. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici. Sono comunque escluse dalla concessione gratuita quelle opere di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo al soddisfacimento di un interesse generale, sono destinate all'esercizio di un'attività avente fini di lucro.
- g. per opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

Sono invece parzialmente soggette al contributo:

- 1. le opere che si realizzano su beni demaniali o patrimoniali dello Stato per le quali la concessione è subordinata alla corresponsione della sola incidenza per gli oneri di urbanizzazione;
- 2. le opere rientranti nella dizione della lettera b) della Legge n° 10/77, con l'avvertenza che la prevista convenzione deve essere analoga allo schema di convenzione tipo di cui al D. A. 72/U del 31. 01 1978 e che il concorso negli oneri di urbanizzazione è fissato nell'allegato "A2" del D. A. n. 70 del 31.01.1978.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al 2 - comma dell'art 4 della Legge n. 10, il contributo per la concessione, da determinarsi dal Comune con delibera del C. C. in base alle tabelle parametriche regionali, è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli artt. 29 e 31, 20 comma della Legge 17.08 .1942 n. 1150 e successive modificazioni.

ART. 20 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI (Legge 05.08.1978, n. 457)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti.

- a. interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione nelle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli

- impianti tecnologici esistenti;
- b. interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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;
 - c. interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d. interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 - e. interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui ai precedenti artt. 23 e 24, è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 della Legge 28.01.1977, n 10, qualora il concessionario si impegni, a mezzo atto unilaterale cori il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dalla Regione, approvata con delibera del CC, in conformità all'art. 8 della succitata Legge.

Può aver luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegni ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente tali opere.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Possono essere convenzionabili e quindi esenti dal pagamento degli oneri sul costo di costruzione tutti gli edifici aventi una superficie utile abitabile (Su) massima di mq 123,50 ed una superficie netta non residenziale (Snr) di mq 18 per garage oltre al 40% della superficie Su. Per la parte di superficie accessoria eccedente il 40% deve essere altresì corrisposta la quota relativa al costo di costruzione. Inoltre, gli edifici non devono avere caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969 o essere destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali.

Per "Su" si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi,

sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Gli spazi per armadi a muro verranno conteggiati come superficie utile.

Per "Snr" si intendono le cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, autorimesse singole o collettive, androni d'ingresso e porticati liberi, logge, balconi e vano scala conteggiato una sola volta.

ART. 22 - INIZIO DEI LAVORI E SPETTANZE RELATIVE

La dichiarazione di inizio lavori deve essere comunicata dal titolare della concessione all'Autorità Comunale contemporaneamente all' inizio degli stessi.

Il titolare della concessione, insieme all'assuntore ed al Direttore dei lavori (che risultano dalla concessione), sono responsabili di ogni inosservanza alle disposizioni di legge, del presente Regolamento e delle particolari disposizioni esecutive prescritte nella concessione.

ART. 23 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione ha l'obbligo di richiedere, per le nuove costruzioni o ricostruzioni, all'Autorità Comunale, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori, l'indicazione e l'individuazione dei punti fissi di linea di riferimento e di quota, l'Autorità Comunale ha l'obbligo di provvedere a ciò, entro cinque giorni, a mezzo di funzionario o tecnico delegato, il quale redigerà verbale relativo, in duplice copia, apponendovi la propria firma e facendolo sottoscrivere dal richiedente.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente dovrà fornire gli operai, gli attrezzi e i materiali occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali e pagare le spese, comprese quelle per eventuali trasferte e quelle per bolli e tasse di registrazione del suddetto verbale.

Alla consegna dovrà essere presente il Direttore dei lavori.

ART. 24 - RESPONSABILITA'

Il committente titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza delle modalità delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive prescritte dalla concessione.

ART. 25 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalla Legge (art. 3 della legge 21.12.1955 , n. 1357 o seguenti), l'Autorità Comunale preposta può concedere la concessione in deroga a norma del presente Regolamento e del vigente strumento

urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione in deroga può essere rilasciata nella stessa forma del comma precedente anche per le opere a finalità culturale, di spettacoli e sport, nonché le altre opere di interesse generale realizzate dagli enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguano fine di lucro, sempre che sussista il requisito di pubblico interesse.

CAPO III

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

ART. 26 - DISPOSIZIONI GENERALI

E' vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, entro i limiti previsti dal Piano Urbanistico Comunale, senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale preposta.

L'autorizzazione dell'Autorità Comunale preposta seguirà la domanda in carta legale corredata dalla planimetria, per estratto autentico di mappa, della zona da lottizzare.

ART. 27 - COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I progetti di lottizzazione devono essere redatti e quindi firmati da tecnici abilitati all'esercizio della professione, a norma di legge e devono essere redatti in conformità alle disposizioni vigenti, gli elaborati necessari sono:

1. mappa della zona, nel rapporto di almeno 1:1.000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
2. planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000, con l'indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro, quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc; e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
3. planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto di almeno 1:500, indicante:
 - la zona viaria automobilistica e pedonale con sezioni stradali tipo, dettaglio delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'eventuale indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad essi relative,
4. planimetria generale, nel rapporto di almeno 1:500 degli impianti tecnologici al servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
5. una relazione tecnica dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione, le caratteristiche di zonizzazione, viabilità, servizi, etc , le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno, ed alle loro coperture; le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dalla strada e dai confini interni,

dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.

6. estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e di tutte le proprietà interessate dal piano di lottizzazione, con specificazione delle eventuali rettifiche dei confini di proprietà e compensazioni fra le stesse, e quanto necessario per realizzare le edificazioni proposte, con la specificazione, inoltre, delle proprietà da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle proprietà da vincolare e da cedere al Comune;
7. descrizione completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti pubblici servizi che dovranno essere realizzati a carico del lottizzante, tale descrizione dovrà contenere tutti gli elementi atti a definire tutte le opere dal punto di vista sia tecnico che economico (computo, spese urbanizzazione primarie ed eventualmente secondarie);
8. schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

ART. 28 - L'APPROVAZIONE

L'Autorità Comunale preposta, concederà l'approvazione se il Piano di Lottizzazione presentato non risulti in contrasto con i criteri di massima prefissati per l'ulteriore sviluppo dell'abitato, in virtù del presente Regolamento e del Piano Urbanistico, e solo se la Ditta lottizzante si sia assunta, con adeguate garanzie, l'onere e l'obbligo di mettere a disposizione del Comune, previa concorde convenzione, le aree per i servizi pubblici e collettivi, commisurate alla consistenza degli insediamenti previsti, e cioè per strade, piazze, parcheggi, edifici pubblici e verde pubblico.

ART. 29 - LA CONVENZIONE

La convenzione deve prevedere:

1. La concessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto;
2. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e precisamente, strade residenziali, spazi di sosta per parcheggio, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, della pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; nonché di un contributo per le opere di urbanizzazione secondaria stabilito dalla normativa vigente;
3. i termini non superiori ai dieci anni entro i quali devono essere ultimate le opere di cui al paragrafo precedente;

4. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il rilascio delle Concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi o alla previsione, da parte del Comune; dell'attuazione delle stesse nel triennio successivo.

L'impegno deve risultare da atto coperto da opportune garanzie (fideiussione bancaria o contanti).

L'Autorità Comunale preposta ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, è facoltà del Comune di provvedere alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, la loro accettazione.

Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di provvedere alle espropriazioni delle aree.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti, a norma dell'art. 31 della Legge Urbanistica modificata dall'art. 10 della Legge 06. 08. 1967 n 765 , che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

CAPO IV

LA DIREZIONE DEI LAVORI E LA REGOLARE ESECUZIONE

ART. 30 - DIREZIONE DEI LAVORI

Ai sensi delle norme del presente Regolamento, viene fatto obbligo a chiunque intenda eseguire opere edilizie, far seguire e guidare le opere da un tecnico (ingegnere, architetto, geometra o perito) abilitato e regolarmente iscritto al relativo albo professionale.

Alla Direzione dei lavori spetta, in particolare, il compito di far eseguire i lavori secondo il progetto approvato in rispetto delle presenti norme e di quelle di carattere generale.

La nomina del Direttore dei lavori deve essere comunicata all'Amministrazione prima del rilascio della concessione in modo che in essa figura la firma del Direttore dei lavori insieme agli estremi di iscrizione all'Albo professionale.

La decadenza dell'incarico di Direttore dei lavori deve essere tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale preposta, ed il titolare della concessione deve provvedere immediatamente alla sua sostituzione con altro professionista, sotto pena la sospensione dei lavori e la revoca della concessione stessa.

La sostituzione del Direttore dei lavori deve essere denunciata tempestivamente anche dal titolare della concessione e la relativa denuncia sarà pure firmata dal professionista subentrante, come assunzione di responsabilità.

ART. 31 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Della regolare, completa ultimazione dei lavori sarà redatto apposito verbale dal Direttore dei lavori, in duplice copia originale dal quale risulta lo stato finale dei lavori ed eventualmente le parti previste in progetto e non realizzate.

Il titolare della concessione provvederà a presentare denuncia all'Autorità Comunale preposta, entro 10 (dieci) giorni, corredandola di copia originale del verbale, nel quale si dovrà inoltre fare specifico riferimento alla natura del terreno, alla stabilità delle fondazioni e delle strutture sia verticali che orizzontali realizzate.

ART. 32 - CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

Ai sensi del D. P. R 22 Aprile 1994, n 425, affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al

catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

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

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

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

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

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 33 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell' art. 40, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 34 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n. 8 realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti
2. **ATTREZZATURE.** Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
3. **DESTINAZIONI D'USO.** Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni.
4. **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le aree per servizi e le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.
5. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie minima quella superficie al di sotto della quale il lotto non può essere utilizzato ai fini edificatori.
6. **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve

essere misurata considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da gronde, gocciolatoi, balconi, pensiline etc., sporgenti non più di cm 100 del perimetro inscritto del fabbricato. Oltre un metro sono fatti salvi i distacchi.

7. **ALTEZZE.** Si intende per altezza la distanza media tra l' intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 %. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 per lato. Per gli edifici costruiti su "pilotis", la cui altezza netta dovrà essere pari a m 2,50, con il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o a spazio pedonale per non meno del 75% dell'area, il piano terra a pilota non viene computato ai fini del volume massimo consentito, né ai fini dell'altezza massima.
8. **VOLUME.** E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiario e territoriale i volumi sono computati assumendo come altezza la stessa descritta al precedente punto 7, tenendo presente che nel computo del volume va esclusa la parte relativa al vespaio, emergente dal piano di campagna per l'altezza imposta dal R.E. al successivo art. 59. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità del comma precedente va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. La parte dei vani seminterrati al di sotto del piano di sistemazione esterna non partecipa al computo dei volumi solo se i vani stessi sono destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage o simili, e comunque non adibiti ad abitazione. Non partecipano inoltre al computo dei volumi le tettoie, i loggiati ed in genere gli spazi scoperti, chiusi da non più di tre lati, i portici assogettati al pubblico transito, i portici privati nonché i loggiati. La profondità dei loggiati non deve essere superiore a mt. 3.00.
9. **NUMERO DEI PIANI.** Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro.
10. **DISTACCO FRA GLI EDIFICI.** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all' altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.
11. **DISTACCHI DAI CONFINI.** E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato

altresì un minimo assoluto. Dal computo delle distanze, tra gli edifici, dai confini laterali e dalle strade, sono esclusi i cornicioni, le gronde, i balconi, le tettoie, i loggiati ed in genere gli spazi coperti, chiusi da non più di tre lati, purché siano rispettate le condizioni definite al punto 6. (Indice di copertura).

12. **ACCESSORI.** Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume stabilita nella tabella dei tipi edilizi.
13. **LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.** E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
14. **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a. AMPIO CORTILE - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25.00.
 - b. PATIO - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
 - c. CORTILE - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
 - d. CHIOSTRINA - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 2.00.
15. **INDICE DI PIANTUMAZIONE.** Indica il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
 16. **PARCHEGGI PRIVATI.** Nelle nuove Costruzioni è Fatto obbligo di destinare a parcheggio 1mq per ogni 10 mc di costruzione. Inoltre nei nuovi insediamenti commerciali e direzionali o di modifica di destinazione d'uso da altre attività ad attività commerciale o direzionale, nelle zone omogenee C, D e G a 100 mq di superficie netta di vendita deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Tale quantità, per le zone B è ridotta alla metà. Tali superfici destinate a parcheggi potranno essere collocate anche in aree esterne al complesso edilizio; purchè si tratti di aree finitime e che vengano con atto pubblico asservite a tale destinazione per tutto il periodo in cui opererà l'autorizzazione

commerciale; il venir meno delle disponibilità di tali zone di parcheggio determinerà la revocabilità dell'autorizzazione commerciale. Vengono fatti salvi i casi di nuove iniziative commerciali che ricadono in edifici già costruiti o in corso di costruzione alla data di approvazione del P.U.C. per i quali sia stato rilasciato il certificato di agibilità o sia già stata rilasciata concessione edilizia con la specifica destinazione commerciale.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 35 - CAMPIONATURE

E' facoltà dell'Autorità Comunale preposta di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

ART. 36 - CHIOSTRINE, CORTILI E POZZI LUCE

La costruzione di chiostrine e pozzi luce sono tassativamente vietati.

I cortili, le chiostrine ed i pozzi luce, eventualmente già esistenti, non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati opportunamente e provvisti di adeguato impianto per lo smaltimento delle acque piovane.

Quelli invece, sistemati a giardino devono risultare pavimentati lungo una fascia di un metro di larghezza, lungo i muri perimetrali dei fabbricati

ART. 37 - DECENZA E PULIZIA DELLE AREE INTERNE

Tutte le aree interne, interposte fra fabbricati devono essere convenientemente recintate e tenute decorosamente in modo da non offendere la sensibilità di chiunque possa ad esse affacciarsi.

CAPO II

LE SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE

ART. 38 - SPORGENZE

Sui prospetti fronteggianti le vie e le piazze pubbliche di larghezza inferiore ai m 6,00 non sono ammesse sporgenze di nessun genere, ivi comprese le bacheche, di entità superiore ai cm 10, per strade con larghezza uguale o superiore ai m 6.00 sono ammesse sporgenze purché sempre contenute nei 3/5 (tre quinti) della larghezza destinata ai marciapiedi ed a un'altezza da terra non inferiore ai mt 4. 00.

Sono vietate, al piano terra, le porte, le finestre e le persiane che aprono verso l'esterno.

L'Autorità Comunale preposta può, tuttavia, consentire deroghe nei confronti di pubblici esercizi ed edifici, di qualsiasi destinazione, e di edifici di particolare interesse artistico.

Le zoccolature, comunque eseguite, non devono occupare il suolo pubblico.

Le vetrine, le bacheche e simili accordate dall'Autorità Comunale preposta per le deroghe previste e comportanti l'occupazione del suolo pubblico non possono comunque avere una sporgenza superiore ai cm 20 dal vivo del muro.

Nelle strade del centro urbano con assetto consolidato di larghezza inferiore ai m 6.00, è vietata la costruzione di aggetti, salvo i casi in cui non risultino necessari per la continuità architettonica con altri edifici.

Solo in casi eccezionali, per edifici pubblici destinati al culto o di particolare interesse artistico, l'Autorità Comunale preposta potrà, consentire sporgenze di maggiore entità, ove risultino salvi i diritti di terzi e le responsabilità tecniche della esecuzione siano assunte da un professionista debitamente abilitato e qualificato a norma delle vigenti disposizioni sull'esercizio della professione.

CAPO III

L'ASPETTO DEI FABBRICATI E L'ARREDO URBANO

ART. 39 - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Tutte le parti degli edifici di nuova costruzione o già esistenti e tutti gli impianti interessanti le facciate dei fabbricati quali vetrine, bacheche, insegne, emblemi, affissi murari di ogni genere, grondaie e pluviali, visibili da vie o piazze o altri luoghi pubblici, devono corrispondere alle esigenze di decoro e di igiene pubblici, sia in riferimento ai materiali, alle linee, alle tinte ed alle decorazioni da impiegarsi, che in riguardo all'importanza artistica degli edifici circostanti ed alle caratteristiche ambientali.

ART. 40 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

I fabbricati devono avere un aspetto architettonico appropriato al carattere dell'edificio e consono con l'ambiente in cui sorgono.

Tutti i prospetti esterni devono presentare una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con il complesso urbanistico in cui si inseriscono.

ART. 41 - BACHECHE-MOSTRE- VETRINE - INSEGNE- ISCRIZIONI - AFFISSI VARI

L'apposizione, anche in via provvisoria, al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, sulle facciate degli edifici o comunque occupanti suolo pubblico, è subordinata all'autorizzazione dell'Autorità comunale preposta.

Gli interessati dovranno chiedere regolare autorizzazione, a mezzo di domanda corredata da disegni illustrativi, firmati da professionista qualificato.

E' tassativamente vietata l'esposizione di insegne, di iscrizioni, di tabelle e di tutto quanto possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbare l'estetica, alterare o ricoprire elementi architettonici e limitare il pubblico diritto alla libera veduta.

La temporanea rimozione per riparazioni o modifiche di marciapiedi, o di suolo stradale o prospetti di edifici ed insieme il relativo ricollocamento di esse, sono a carico dei costruttori obbligandosi anche alle eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

L'Autorità Comunale preposta ne può ordinare l'esecuzione d'ufficio addebitando le spese ai contravventori.

1. Le bacheche informative possono essere installate esclusivamente da:

- amministrazione comunale

- circoscrizioni
- partiti politici
- enti pubblici
- associazioni culturali, religiose, sportive ecc.
- farmacie (solo esposizione dei turni di servizio)
- cinematografi e teatri.

Gli esercizi, enti ed associazioni pubbliche o private, possono installare una sola bacheca informativa, nella propria sede. Gli esercizi, enti ed associazioni pubbliche o private, possono installare ulteriori bacheche informative, oltre a quella installata nella propria sede, esclusivamente nei punti indicati dall'autorità comunale.

2. Le bacheche commerciali possono essere installate esclusivamente da:

- agenzie immobiliari e turistiche (che possono installare le loro bacheche in spazi prestabiliti dall'autorità comunale);

- ristoranti, trattorie e simili (esposizione dei turni di servizio, del menù) esclusivamente nella propria sede.

E' ammesso un solo tipo di bacheca:

- a forma scatolare completa di pannello di fondo su telaio (5 cm di spessore e cm 1 di distacco dal paramento murario) con sportello e vetri.

E' ammesso un solo tipo di posizione:

- frontale esterna al paramento murario con distacco di cm.1

Ambiti di intervento

Ai fini dell'individuazione dei criteri da seguire per l'installazione dei mezzi pubblicitari relativi alla pubblicità esterna, si prevede la suddivisione del territorio in quattro ambiti:

Ambito I: comprende le aree del centro matrice e fascia limitrofa (Sottozona B1 e B2). In tale ambito le esigenze di tutela architettonica ed urbanistica impongono la massima cautela negli inserimenti pubblicitari, pertanto è tassativamente vietata l'installazione di qualsiasi tipo salvo che non si tratti di strutture per esclusivo uso pubblico. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale provvedere alla rimozione di quelle private già esistenti.

Ambito II: comprende le aree poste all'interno del centro urbano a prevalente destinazione residenziale (Sottozona B3); anche in questo ambito permangono le ragioni di cautela negli inserimenti pubblicitari.

Ambito III: comprende le aree poste all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del DPR 495/92; in tali aree l'esposizione dei mezzi pubblicitari risulta di minore impatto sulla struttura urbana.

Ambito IV: comprende le aree poste al di fuori del centro abitato come delimitato ai sensi del DPR 495/92; in tale ambito l'installazione degli impianti pubblicitari sarà consentita nel rispetto del codice della strada.

Per ciascuna zona dovranno comunque essere rispettate, oltre alle indicazioni specifiche riportate negli articoli successivi, l'art. 23 C.d.S.e tutte le norme indicate al Capo I 'Pubblicità sulle strade e sui veicoli' del 'Regolamento di attuazione del Codice della strada', DPR 495/92 (artt. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 58) e successive modifiche ed integrazioni.

DEROGA: per ciascun ambito è ammessa l'insegna a bandiera, perpendicolare al paramento murario, esclusivamente per l'informazione pubblica e di interesse pubblico per Enti e servizi pubblici o di pubblica utilità:

- Ospedali e simili
- Croce rossa e simili
- Farmacia
- Carabinieri, pubblica sicurezza, polizia stradale
- Vigili del fuoco
- Polizia municipale
- Poste e Telegrafi
- Telefono Pubblico
- Tabaccheria.

ART. 42 - CARATTERISTICHE DEI MURI DI PROSPETTO

I muri dei fabbricati costruiti in fronte strada devono essere rivestiti con pietra naturale o con altro materiale atto a resistere all'usura e di facile ripulitura sino ad un'altezza pari alla muratura preesistente confinante e/o circostante.

Tutti i muri di fabbrica, ciechi o no, visibili da spazi pubblici, quando non siano in costruzione a faccia vista diligentemente profilata a taglio netto, o non siano rivestiti in pietra naturale da taglio o in materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non offendano la vista, non assorbano luce e non deturpino l'ambiente.

ART. 43 -SERRAMENTI

I serramenti, porte, finestre, cancelli, serrande ed altri, di qualunque edificio, sul prospetto alle pubbliche vie o piazze o destinate al pubblico passaggio, devono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcuno sporto alla linea del muro.

Le finestre, le porte-finestre e tutte le aperture destinate all'illuminazione devono essere munite di vetri, cristalli o altro materiale trasparente appropriato.

ART. 44 - CORNICI - GRONDE- PLUVIALI - FOGNOLI

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile o di gronda per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce o pluviale di ampiezza sufficiente che, mediante tubi verticali, vengono collegati alle pubbliche fogne, tramite cunicoli sotto il marciapiede ed appositi pozzetti.

I bracci di collegamento dai fognoli privati alle fognature pubbliche, devono essere costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici, cui servono, seguendo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta nella concessione.

Per la costruzione dei fognoli, anche se obbligatoria, deve essere richiesta relativa autorizzazione ai sensi delle vigenti disposizioni.

Qualora venga modificata la sede e la forma delle fogne pubbliche, i proprietari dei fognoli sono obbligati a modificarli di conseguenza, disponendoli secondo le nuove esigenze a propria cura e spese.

ART. 45 - TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO

L' Autorità Comunale preposta ha facoltà di concedere l'apposizione su porte, finestre vetrine e simili di tende aggettanti nello spazio pubblico quando non nuociano al pubblico transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, dietro pagamento della relativa tassa e cori la prescrizione dell'osservanza delle disposizioni che riterrà opportune per i singoli casi.

Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade fornite marciapiedi l'aggetto di tali tende non deve superare la linea dello stesso marciapiede.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando non siano rispettate le norme dettate e quando le stesse non vengano conservate in decoroso e decente stato.

ART. 46 - FOCOLAI - FORNI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE CANNE FUMARIE

Oltre al rispetto delle norme dettate dalla Legge 27.12.1941, n. 1750 e delle altre prescrizioni cautelative sulla materia, la cui osservanza viene accertata dal CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI da chiedersi a cura degli aventi interesse al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per l'ottenimento della licenza di abitabilità è necessario che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, di qualunque tipo, esclusi quelli a funzionamento elettrico, abbia per la eliminazione dei prodotti di combustione, una canna fumaria propria ed indipendente che corra all'interno dei muri e/o all'esterno (con le apposite precauzioni di stabilità e di estetica) e si prolunghi per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza e sia costruita senza distacchi e screpolature di intonaci all'esterno dei muri.

E' pertanto vietato, in ogni caso, di far uscire il fumo al disotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

La mitra della canna o fumaiole, deve essere costruita in maniera decorosa in pietrame o altro materiale adatto.

Il fumaiole deve costruirsi a distanza non inferiore a 10 m dalle finestre dei caseggiati antistanti, deve essere prolungato fin oltre la copertura dei tetti dei caseggiati.

I camini industriali sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

I camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che per l'intensità e il modo di funzionamento siano suscettibili di produrre effetti di disturbo simili a quelli industriali, ne vengono assimilati ed assoggettati alle relative norme.

ART. 47 - BARACCHE E PREFABBRICATI IN GENERE

Le baracche ed i prefabbricati metallici o lignei in genere sono tassativamente vietati

Saranno soltanto consentiti, in deroga al presente articolo in funzione di tiri cantiere di lavoro in corso e,

comunque, previa presentazione di regolare richiesta scritta, elaborati grafici allegati e dichiarazione sottoscritta di impegno allo smantellamento non appena cessato l'intervento.

L'autorizzazione, comunque, avrà una validità massima di anni uno e potrà essere rinnovata su esplicita richiesta motivata.

TITOLO IV

LE NORME IGIENICHE DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO

CAPO I

SALUBRITÀ DEI FABBRICATI URBANI

ART. 48 - GENERALITÀ

E' vietata, anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i seminterrati ed i cantinati.

Affinché i sottotetti possano essere considerati abitabili dovranno avere le seguenti caratteristiche: altezza minima interna all'imposta del tetto pari a metri 1,80; pendenza della copertura non inferiore al 30%.

I locali abitabili non possono avere un'altezza netta inferiore ai metri 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

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

Le, stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9.00, se per una persona e mq 14,00 se per due persone.

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

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore del fattore di luce diurna medio, non inferiore al 2% e, comunque, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Gli alloggi dotati di impianti di riscaldamento dovranno avere una temperatura di progetto dell'aria interna compresa fra i 18 e i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

ART. 49 – SCALE

Nelle case di tipo unifamiliare, articolantisi su due piani, le scale interne devono larghezza minima di m 0,80 e devono essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno.

Sono tuttavia, consentite scale ad illuminazione e ventilazione indiretta.

Per le scale si impone un'alzata massima di cm 17 ed una pedata minima di cm 28.

Nei pubblici edifici saranno evitate le barriere architettoniche e l'alzata dei gradini non dovrà comunque superare i cm 15.

ART. 50 - FINESTRE

Le finestre di vani abitabili, non possono aprirsi su pozzi luce che sono tassativamente vietati, né su chiostrine interne.

Le finestre di vani di servizio possono aprirsi su chiostrine interne.

ART. 51 - LOCALI IGIENICI E SERVIZI VARI

Ogni singolo alloggio deve essere dotato di servizi igienici e bagni in numero sufficiente e di dimensioni adeguate. Detti servizi devono formare vano a se stante nell'interno dell'abitazione.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti Impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Le pareti devono essere protette per un' altezza non inferiore ad 1.80 m dal pavimento con materiale lavabile, ceramiche od altro.

Le cucine devono essere illuminate direttamente dall'esterno ed avere una superficie minima di 5.00 mq. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART. 52 - ACQUE LURIDE - FOSSE SETTICHE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e di impianti fognari perdenti.

Se, per mancanza di impianti fognari pubblici, sia necessario ricorrere alla costruzione di impianti di depurazione, è consentito l'uso di fosse settiche costruite a regola d'arte, secondo le norme igieniche a tenuta d'acqua e con pareti, pavimenti e soffitti armati.

E' in ogni caso consigliata l'installazione di gruppi di ossigenazione totale o fosse biologiche, che diventano obbligatorie a richiesta dell'ufficiale sanitario.

Fosse settiche e biologiche non possono essere installate a distanza inferiore ai in 2,00 dal perimetro di fondazione e dai confini limitrofi, ed ai metri 10.00 da pozzi, e da condutture di acque potabili; devono essere inoltre, ricoperte da chiusini a perfetta tenuta.

ART. 53 - PIANI TERRENI

I piani terreni destinati ad uso di abitazione devono essere sopraelevati, sul piano stradale e di campagna, di m 0,30 se privi di scantinati e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati. L'altezza media utile deve essere di mt 2,70.

I piani terreni destinati alle attività commerciali in genere, devono avere un'altezza libera non inferiore a m 2.70 per negozi, botteghe e pubblici esercizi. Le sale di riunione da ballo devono avere un'altezza libera non inferiore a m 3,50 e devono avere dei sotterranei o vespai ben ventilati per tutta la loro estensione.

ART. 54 - SOTTERRANEI E SEMINTERRATI

I sotterranei e i seminterrati non possono in alcun caso essere adibiti a locali di abitazione, ma destinati ad altri usi.

Nei locali seminterrati sono ammesse attività ad uso artigianale compatibili con la residenza, a condizione che l'altezza utile interna sia minimo di mt 3,00 e che la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie dei pavimenti. In tal caso il volume interrato parteciperà al computo della volumetria.

Devono risultare sempre ben aerati e sufficientemente illuminati per via diretta ed avere pareti e pavimento ben isolati ed impermeabilizzati; essere dotati di sufficiente impianto di evacuazione delle acque infiltrate. Devono avere un'altezza minima di m 2.40

ART. 55 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto, anche al piano terra, possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di metri 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo di tali conduzioni da parte dell'operatore sanitario di igiene pubblica della U.S.L competente per territorio.

ART. 56 - ISOLAMENTO COPERTURE

Le coperture dei fabbricati, a tetto o a terrazza, devono essere fornite di una intercapedine, o camera d'aria, di altezza minima di m 0,30 ventilata mediante aperture verso l'esterno munite di opportune griglie. Tale camera d'aria potrà essere sostituita da opportuno isolante di uguale potere coibente.

Ove le coperture siano rivestite con guaine o materiali idrorepellenti similari, essi dovranno essere protetti mediante la costruzione di opportuna pavimentazione.

ART. 57 – RISPARMIO ENERGETICO

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche e di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, tutti gli edifici di nuova costruzione, oggetto di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, rientranti nelle seguenti categorie (definite secondo il DPR 412/93):

E. 1 (1)	Edifici residenziali con occupazione continuativa
E. 1 (2)	Edifici residenziali con occupazione saltuaria
E. 1 (3)	Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari
E. 2	Edifici per uffici e assimilabili
E. 3	Ospedali, case di cura, e cliniche
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche
E. 8	Edifici industriali e artigianali riscaldati per il comfort degli occupanti

fatta eccezione per:

Edifici di particolare interesse storico
Fabbricati industriali, artigianali e agricoli riscaldati solo da processi per le proprie esigenze produttive
Fabbricati isolati con superficie utile < 50 mq
Impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile

devono essere realizzati in conformità alle normative riguardanti il risparmio energetico e la certificazione energetica di cui alla legge del 9 gennaio 1991 n° 10, il DLgs del 19 agosto 2005 n° 192 e il DLgs del 29 dicembre 2007 n° 311, Dlgs del 30.05.2008 n. 115 e con caratteristiche tali da rispettare i requisiti minimi previsti in materia di efficienza energetica.

CAPO II

FABBRICATI RURALI

ART. 58 - *NORMATIVA*

Le case coloniche devono essere costruite, di norma, nelle parti più elevate del podere.

Il pavimento al piano terreno, deve essere sopraelevato almeno di m 0,30 sul piano di campagna e sul piano del cortile, mediante formazione di opportuno vespaio debitamente ventilato.

I locali di abitazione devono avere un'altezza non inferiore ai m 2,70 ed almeno una finestra, con telaio e vetri, di luce netta non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

Le pareti di tutti i locali abitabili devono essere debitamente intonacate.

Il focolare deve essere costruito in muratura o altro materiale ininfiammabile e munito di cappa e fumaiolo atti a smaltire completamente i prodotti della combustione, secondo le norme antincendio vigenti .

Ogni abitazione deve essere provvista di acqua a mezzo conduttura o mediante pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e munito di pompa, o cisterna igienicamente costruita e protetta.

Ogni edificio abitabile deve essere dotato di latrina propria, accessibile da relativo locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali adibiti ad abitazione, areata ed illuminata debitamente dall'esterno o tramite sistema di ventilazione forzata.

Le latrine di ciascun fabbricato, adeguatamente dotate di apparecchi a chiusura idraulica, possono scaricare nelle fognature, purché al piede del tubo di caduta venga costruito opportuno pozzetto a chiusura ugualmente idraulica. In mancanza di fognature pubbliche le acque luride possono essere convogliate in fosse biologiche ad ossigenazione totale. Se esistono nelle vicinanze dei pozzi trivellati le fosse devono essere realizzate a tenuta stagna.

I locali per porcilaie, pollai, conigliere e simili, devono essere predisposti lontano dalle abitazioni o comunque separati.

Le stalle, invece non possono in nessun modo, comunicare con i locali di abitazione e devono risultare distanti, nel punto più vicino di almeno 10,00 m.

La pendenza del piano dei cortili e degli orti adiacenti alle abitazioni deve essere predisposta in modo tale da assicurare l' immediato e completo smaltimento delle acque piovane e di rifiuto e da evitare assolutamente la possibilità di inquinamento delle acque potabili, di condutture, di pozzi e di cisterne.

CAPO III

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 59 - LINEE ELETTRICHE E TELEGRAFICHE

Le società e gli Enti Esercenti linee elettriche, telegrafiche dovranno entro due mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura sicurezza, e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Qualora non venga provveduto entro il termine prescritto, il rilevamento sarà eseguito a cura dell'Amministrazione Comunale e le relative spese saranno rimosse a mezzo dell'Esattoria Comunale.

Dopo accertata la consistenza dell'impianto qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dall'Autorità Comunale preposta in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica.

Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche o telefoniche dovrà essere presentata domanda su carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con i disegni, pure in tre copie, delle linee e dei sostegni delle opere murarie, ecc..

ART. 60 - APPOSIZIONE DI INDICAZIONI E DI ALTRI APPARECCHI

All'Autorità Comunale preposta è riservata., per ragioni di pubblico servizio, la facoltà di fare applicare alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospicienti le pubbliche vie, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali, le indicazioni turistiche, gli apparecchi per la pubblica illuminazione e quanto altro occorra nell'Interesse generale.

TITOLO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

CAPO I

PRESCRIZIONI GENERALI - SOLIDITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI

ART. 61 - GENERALITÀ

Le costruzioni di qualsiasi specie sono soggette alle norme di pianificazione previste nel Piano Urbanistico, per le diverse zone a seconda della destinazione, e devono essere eseguite in conformità della presente regolamentazione. In particolare vengono prescritte le norme tecniche di cui agli artt. 3 e 4 della Legge 25 .11.1962 n. 1684.

Nei progetti dovrà essere esplicitamente illustrata la compatibilità geologica e geotecnica dell'intervento proposto a quanto previsto nello Studio Geologico del P.U.C. per il sito oggetto di edificazione.

ART. 62 - STABILITÀ DELLE FONDAZIONI

E' vietato costruire edifici sul ciglio o ai piedi di dirupi, su terreni di scarsa consistenza e di struttura eterogenea, su terreni detritici o franosi o comunque inclini a scoscendere e su terreni acquitrinosi, paludosi e malsani, se prima non siano stati assoggettati ad opportuna bonifica.

Le fondazioni devono sempre poggiare su roccia viva e compatta, denudata del relativo cappellaccio e ridotta in superficie piana ovvero su terreno di buona consistenza.

Qualora ciò non sia possibile, per ovvie ragioni, si devono adottare gli accorgimenti tecnici più opportuni al fine di ottenere una solida base di appoggio.

ART. 63 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione devono essere rispettate le norme e prescrizioni degli artt. 72 e 72 bis del R.D.L. 03 .04 1930 n. 682, modificato dalla Legge 06.01 .1931 n. 92 e D.M. 20.11.1987.

Le murature devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali ed accurata mano d'opera.

Nelle murature in pietrame è vietato l'uso dei ciottoli a forma arrotondata e, quando il pietrame stesso non presenta dei piani di posa regolari, si devono disporre dei corsi orizzontali di materiale idoneo, ad intervalli opportuni, di interruzione e spianamento.

I muri devono essere dimensionati in funzione della resistenza del materiale meno resistente che entra nella composizione.

Nei piani superiori a quello di terra è vietata la costruzione di strutture spingenti verso i muri perimetrali ed i tetti devono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

In tutte le costruzioni, ad uno o più piani, devono eseguirsi su tutti i muri portanti, a chiusura della muratura a livello dei piani, dei cordoli in calcestruzzo armato o altri accorgimenti tecnici similari.

Le opere murarie, qualunque ne sia il sistema costruttivo seguito, devono essere sospese nei periodi di gelo in cui la temperatura scenda in permanenza per più ore sotto i zero gradi centigradi.

Nelle strutture in calcestruzzo armato devono osservarsi strettamente le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, vigenti all'inizio dei lavori.

Quando il fabbricato è realizzato su intelaiatura in c.a. è fatto obbligo di depositare i calcoli statici e di dimensionamento presso il Genio Civile, a firma di tecnico abilitato, consegnandone una copia, vistata dal predetto ufficio, in Comune, prima dell'inizio dei lavori.

ART. 64 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

ART. 65 - PROVVEDIMENTI CONTRO IL PERICOLO DI PUBBLICA INCOLUMITÀ

L'Autorità Comunale preposta può adottare e prescrivere qualsiasi accorgimento e provvedimento che si rendano necessari ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità nei confronti di edifici che presentino evidenti difetti e menomazioni statiche.

CAPO II

PARTICOLARI PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE DA OSSERVARE IN DETERMINATI QUARTIERI CITTADINI O LUNGO DETERMINATE VIE O PIAZZE

ART. 66 - DISPOSIZIONI GENERALI

L'Autorità Comunale preposta ha la facoltà di disporre, volta per volta, sentito il parere della Commissione Edilizia, particolari prescrizioni ed accorgimenti costruttivi che devono essere rispettati per le costruzioni da eseguirsi in determinati quartieri, vie o piazze.

ART. 67 - RESTAURI E OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI

Il restauro e le colorature delle facciate dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

L'Autorità Comunale preposta, può ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbrica e di quei muri di cinta che non rispondano alle norme regolamentari e siano oggetto di deturpamento dell'ambiente, a mezzo di ordinanze singolari e individuali ai proprietari, nelle quali devono essere stabilite le modalità ed il tempo consentito per l'esecuzione dei relativi lavori.

La nuova esecuzione, i restauri e le variazioni di decorazioni figurative ed ornamentali di qualsiasi natura sui prospetti esterni dei fabbricati, non potranno essere effettuati, in nessun caso, senza la preventiva autorizzazione e/o concessione dell' Autorità Comunale preposta.

Gli interessati, pertanto, devono chiedere l'autorizzazione o concessione, presentando i relativi disegni esplicativi, regolarmente firmati in triplice copia.

Le suddette disposizioni si intendono applicabili anche per muri ciechi che già esistano o si costruiscano al nuovo ovvero vengano a scoprirsi per eventuali altre trasformazioni e varianti.

Alle stesse norme sono soggette le costruzioni di ripari o schermature di muri di prospetto delle terrazze.

ART. 68 – MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

L'Autorità Comunale preposta può ordinare il rinnovamento di intonaci e tinteggiature quando siano in

condizioni tali da deturpare l'aspetto dell'edificio o pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio, assegnando un termine determinato per gli adempimenti da parte dei proprietari.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, l'Autorità Comunale preposta, sentito il parere di un tecnico competente, potrà ingiungere la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti sotto comminatoria della esecuzione di ufficio, a spese dei proprietari o dei proprietari inadempienti, oltre le penalità previste dalle leggi vigenti.

CAPO III

LE RECINZIONI E LA MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE E DI GIARDINI PRIVATI

ART. 69 – LE RECINZIONI

Le recinzioni di qualsiasi area prospettante su vie o piazze pubbliche o su aree private devono essere consone al decoro ed all'ambiente urbanistico e paesaggistico, previo parere della Commissione Edilizia

Quando trattasi di recinzioni di aree prospettanti sulle pubbliche vie o piazze, pur non essendo necessaria la prestazione di elaborati grafici, l'Autorità Comunale preposta può impartire opportune disposizioni in merito.

ART. 70 - CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE

Le aree private, tenute a giardino, comunque coltivate od incolte, prospettanti su vie o piazze pubbliche, devono essere tenute in uno stato decente e decoroso e libere da qualsiasi materiale di rifiuto o costituente catasta.

I proprietari ne devono curare l'ordine provvedendovi con normale manutenzione.

E' facoltà dell'Autorità Comunale preposta prescrivere che le aree in fregio a spazi pubblici siano chiusi con muri di cinta o almeno con assiti solidi.

ART. 71 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare all'Autorità Comunale preposta il relativo progetto, ottenere l'approvazione ed advenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile da trascrivere dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale o a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Tali strade dovranno avere una larghezza non minore di m. 9,00 riducibili a m. 6,00 per le strade fiancheggiate da zone a giardino.

Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico.

Le case e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico.

ART. 72 - SPAZI, STRADE PRIVATE A FONDO CIECO

I cortili, gli spazi privati e le strade private a fondo cieco comunicanti con uno spazio pubblico, dovranno essere chiuse con un muro o cancelletto.

L'Autorità Comunale preposta avrà la facoltà di applicare questa disposizione alle vie private in seguito a regolare approvazione quando, per inosservanza delle condizioni stipulate, ciò si rendesse necessario nell'interesse pubblico.

ART. 73 - PROTEZIONE DI BELLEZZE PANORAMICHE E DI EDIFICI DI PREGIO STORICO E ARTISTICO

Sono vietate le costruzioni di edifici di qualsiasi specie nelle zone vincolate dalla protezione della legge 29 giugno 1939 n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali panoramiche, senza la prescritta autorizzazione.

a - del Ministero della Pubblica Istruzione, su parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti;

b- dell'Autorità Comunale preposta del Comune, cui è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico- edilizio, in conformità alle norme del presente regolamento.

Sono subordinati alle autorizzazioni di cui al comma precedente ed all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 4 della legge 29 giugno 1939, n° 1497 i lavori all'interno e all'esterno dei fabbricati o ville di speciale pregio artistico che ne modificano la posizione di parte di essi o né alterino la forma, le linee architettoniche e le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di Cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature o simili, avuto anche riguardo nell'interesse riflesso nei rapporti di prossimi edifici monumentali e del paesaggio.

CAPO IV

L'APPOSIZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI

ART. 74 - GENERALITÀ

Tutti gli edifici esistenti o da edificarsi nell'ambito del territorio comunale sono soggetti all'obbligo della servitù per l'apposizione delle targhe, delle tabelle, delle lastre e di qualsiasi altra insegna, su cui siano riportati i numeri civici, il nome delle vie o delle piazze.

ART. 75 - NORMATIVA SULL'APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE

La responsabilità e l'onere dell'apposizione e conservazione dei manufatti recanti i numeri e la toponomastica civica, ricade sull'Amministrazione Comunale, ai sensi di legge.

Ogni cittadino è tenuto al rispetto di essi.

I proprietari di fabbricati su cui siano apposti i detti manufatti sono tenuti al loro ripristino, qualora siano responsabili del danneggiamento o della distruzione di essi.

I proprietari sono, inoltre, tenuti a tenere le targhe dei numeri civici e la toponomastica in maniera chiara e ben visibile.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI A GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

CAPO I

OPERE PROVVISORIE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI A CAUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 76 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni o riforme, ampliamenti o demolizioni di qualsiasi natura, deve osservare tutte le cautele adatte ad ovviare ogni responsabilità di pericolo, di danni alle persone, agli animali od alle cose e ad attenuare, per quanto possibile, gli incomodi che le terze persone possano conseguire da esse.

ART. 77 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO - "AUTORIZZAZIONE"

Quando l'esecuzione di opere comporti la necessaria occupazione temporanea di aree pubbliche, il Costruttore deve chiedere la prescritta autorizzazione all'Autorità Comunale preposta, inoltrando regolare domanda, sulla quale specificherà la presumibile durata dell'occupazione.

L'autorizzazione deve contenere specifiche o particolari disposizioni a salvaguardia del pubblico interesse ed il costruttore è tenuto a rispettarle meticolosamente, pena la revoca della stessa.

E' comunque fatto divieto, nell'area pubblica della quale venga Concessa l'occupazione temporanea, eseguire impasti o lavorazioni di qualsiasi tipo che possano danneggiarla, deturparla o lasciarvi tracce permanenti.

ART. 78 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

Il luogo destinato all'opera, ivi compresa la parte di area pubblica eventualmente occupata deve essere chiusa lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici a mezzo di assiti. Deve essere espressamente vietato l'accesso alle persone non addette ai lavori.

All'interno deve essere sistemata convenientemente una latrina provvisoria.

La recinzione deve risultare decente, inamovibile e sufficientemente sviluppata in altezza e deve avere gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza. Vi devono essere disposte delle porte di servizio apribili verso l'interno.

munite di serrature e catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Ogni angolo deve essere dotato di lanterne rosse, visibili da media distanza, a cura e spese del costruttore, per l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

L'Autorità Comunale preposta potrà concedere l'esenzione dall'obbligo della recinzione nei seguenti casi:

- 1- quando si tratti di lavori di breve durata e lieve entità;
- 2- quando si tratti di lavori esclusivamente interni;
- 3- quando si tratti di tinteggiature di prospetti, di brevi opere di restauro esterno e di puliture di tetti;
- 4 - quando sussistano ragioni di pubblico transito.

In tutti i casi, però, debbono essere predisposte, nella pubblica via, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo, atte ad avvisare i passanti del pericolo ed il primo ponte di servizio non potrà essere disposto ad altezza inferiore ai m 2,50 dal suolo, nel suo punto più basso, e dovrà essere costruito in modo da costituire un sicuro riparo allo spazio sottostante.

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

- 1-il nome ed il cognome del titolare della concessione edilizia ed, eventualmente, la denominazione dell'Amministrazione e dell'Ente Appaltante;
- 2- il nome, cognome e titolo del professionista progettista e del Direttore dei Lavori
- 3- denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori;
- 4- il numero della concessione edilizia con la relativa data di rilascio e della scadenza dei lavori autorizzati.

ART. 79 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio senza preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale preposta, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga che l'occupazione stessa non sia in contrasto con il decoro civico e non sia dannosa alla pubblica igiene e incolumità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico mediante sporgenze e balconi.

E' vietato eseguire scavi sul pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per impiantarvi pali, immettere o restaurare fogne o qualsiasi altra opera senza l'autorizzazione dell'Autorità Comunale preposta, in cui vengano specificate le particolari norme esecutive comprese quelle di ripristino.

Il rilascio dell'autorizzazione è sempre subordinato al pagamento della relativa tassa di concessione ed al versamento di opportuno deposito a garanzia presso la Tesoreria Comunale, del quale deposito il Comune potrà avvalersi per eventuali penali o spese non diversamente corrisposte dagli interessati.

L' Autorità Comunale preposta può, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche e consimili, oltre anche con chioschi ed edicole, mediante la presentazione dei relativi progetti.

Il concessionario viene, di conseguenza, assoggettato, oltre al pagamento del contributo prestabilito per l'uso del suolo pubblico, ad osservare sotto la personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e non vi sia alcun pericoloso intralcio al pubblico transito.

ART. 80 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio ed ogni altra incastellatura devono essere posti in opera con le migliori garanzie e regola d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo per gli operai e per le terze persone.

Le funi delle macchine per il sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivo di sicurezza che impedisca la caduta del materiale e del relativo recipiente. I traversi devono essere solidamente ancorati nelle murature e collegati coi ponti di servizio.

E' vietato costruire ponti o porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la preventiva autorizzazione. Pertanto in caso di cattiva costruzione di ponti o di insufficienti cautele nella realizzazione degli sbalzi, l'Autorità Comunale preposta può ordinare l'immediata rimozione degli elementi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, salvo le responsabilità penali eventualmente emergenti.

ART. 81 - SCARICO DI MATERIALI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare materiali di qualsiasi genere sulla pubblica via, sia dal ponte di servizio del cantiere di lavoro, sia dei tetti che dall'interno della casa.

I materiali di rifiuto, raccolti opportunamente in recipienti o incanalati in condotti chiusi, vengono portati al suolo con opportune cautele e depositati all'interno delle recinzioni di cantiere per il successivo scarico nelle zone di rifiuto predisposte.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere, ovviandovi con opportuna bagnatura.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili e di rifiuto deve essere effettuato in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora si verificasse tale circostanza il direttore del cantiere è tenuto a provvedere all'immediato sgombero dei materiali.

E', inoltre, vietato procedere all'impasto della malta e simili direttamente sulle strade o sui marciapiedi, a tale scopo dovranno essere reperite, all'interno del lotto, superfici idonee.

ART. 82 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore ha in ogni caso, la piena responsabilità della efficienza dei mezzi e degli accorgimenti per evitare i

pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

L'Autorità Comunale preposta può controllare, mediante funzionari ed agenti, l'osservanza delle disposizioni dettate e, ove se ne presenti la necessità, prescrivere maggiori cautele, salve le relative responsabilità.

ART. 83 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall' Autorità Comunale preposta, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, e di essi viene esplicitamente data indicazione nella concessione.

I materiali scaricati devono essere opportunamente sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale permesso dell'Autorità Comunale preposta, servirsi per i lavori delle acque defluenti in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di esse.

ART. 84 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

All'ultimazione dei lavori, il costruttore deve provvedere alla immediata rimozione dei ponti, delle barriere e delle recinzioni, predisposte per l'esecuzione degli stessi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico liberato da ogni ingombro ed impedimento.

Il proprietario che interrompe, per qualsiasi motivo, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che si rendano necessari, a giudizio dell'Autorità Comunale, per eliminare pericoli per l'incolumità pubblica e sconci igienici e per assicurare la stabilità delle parti costruite.

In caso di inadempienza l'Autorità Comunale preposta può ordinare l'esecuzione d'ufficio, addebitando ogni onere e spesa al proprietario, ai sensi delle vigenti norme.

In ogni caso, l'occupazione di suolo pubblico mediante materiali, ponteggi e puntellature, deve cessare, trascorso un mese dalla sistemazione definitiva delle opere.

ART. 85 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presumibile interesse archeologico, storica artistico, paleontologico e tenuto al rispetto delle norme prescritte dall'art. 43 e seguenti della Legge 01. 06. 1939 n. 1089 sull'obbligo della denuncia all'Autorità competente.

Agli stessi obblighi sono soggetti il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori i quali sono tenuti a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale preposta i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che si verificassero nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che

all'Autorità Comunale preposta ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

TITOLO VII

CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO -EDILIZIA E SANZIONI AMMINISTRATIVE

CAPO I

CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 86 - VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

L'Autorità Comunale preposta esercita la vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia nel territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia edilizia.

A tal fine la concessione ed i disegni esecutivi di progetto, recanti gli estremi di approvazione, devono essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari nel cantiere di lavoro fino a completamento dell'opera.

ART. 87 - DIRITTO DI ACCESSO AI CANTIERI

Ai funzionari ed agenti incaricati della sorveglianza dei lavori spetta l'incondizionato diritto di accedere nei cantieri di lavoro, in qualsiasi momento e chiedere l'esibizione della prescritta documentazione e di controllare la rispondenza di ogni e qualsiasi opera alle prescritte norme.

ART. 88 - VERBALE DI ACCERTAMENTO E SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato all'Autorità Comunale preposta all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza ed all'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

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

Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese o artigiani responsabili di costruzione

abusiva al Presidente della Camera di Commercio Provinciale ed ,all'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, che provvedono all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Qualora sia constatata dai competenti Uffici Comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, l'Autorità Comunale preposta ordina l'immediata sospensione dei lavori.

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

Nel caso di Impossibilità di affidamento dei lavori, l'Autorità Comunale preposta ne da notizia all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 27.04. 1984 , n 13.

CAPO II

OSSERVANZA ED INOSSERVANZA DELLE NORME

ART. 89 - OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI

I lavori di qualsiasi specie, non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono assoggettati alle presenti norme, anche se le relative autorizzazioni siano state concesse in virtù delle precedenti disposizioni.

I lavori, invece, che risultino già iniziati, regolarmente autorizzati, possono essere portati a termine rispettando le caratteristiche di progetto, ma devono uniformarsi alle presenti norme, in quanto applicabili, sia per la condotta che per le modalità di esecuzione degli stessi.

Nella progettazione, nella esecuzione e nella conduzione delle opere edilizie debbono essere rispettate, oltre le norme presenti, anche le disposizioni sull'igiene del suolo e dell'abitato, contenute nel T.U. delle leggi sanitarie e le norme relative alla prevenzione del pericolo d'incendio, per cui viene fatto assoluto divieto di riporre, nei locali di abitazione o comunque annessi, materiali infiammabili di qualsiasi specie.

ART. 90 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

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

ART. 91 - VARIAZIONI ESSENZIALI

Per variazioni essenziali rispetto al progetto, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- a - mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/83, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso,
- b - aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature

accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

ART. 92 - SANZIONI PER LE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.

La diffida di cui al comma precedente è disposta dall'Autorità Comunale preposta con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione d'uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

L'Autorità Comunale preposta, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione ed il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

In caso contrario, alla scadenza del termine dei novanta giorni e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime, sono di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari a tre volte l'area di sedime e che garantisca una fascia larga la metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5,00.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nel presente articolo, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

L'Autorità Comunale preposta accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previo gli adempimenti e con le modalità di cui all'art.3, terzo e quarto comma, della Legge 03. 01. 1978 n 1.

L'Autorità Comunale preposta dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte 3°, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

L'Autorità Comunale preposta richiede quindi all'Ufficio Tecnico Erariale le conseguenti volturazioni catastali.

Il Consiglio Comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese del l'Amministrazione Comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale non provveda agli adempimenti di cui al comma secondo e seguenti del

presente articolo entro 90 giorni, l'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore dell'Amministrazione cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Nell'ipotesi di ricorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

ART. 93 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscano variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dall'Autorità Comunale preposta con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, l'Autorità Comunale preposta ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese dei responsabili dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione Comunale, sulla base del costo di costruzione stabilito dalla Legge 27.07.1975, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale sentiti gli ordini professionali.

La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio Tecnico Erariale per un parere di congruità.

Qualora l'Ufficio Tecnico Erariale non si pronunci entro sessanta giorni dalla data della richiesta comunale, il Comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 94 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Dirigente Comunale preposto applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo.

Qualora l'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo non si pronunci entro 60 giorni il Dirigente Comunale preposto provvede direttamente.

ART. 95 - OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI

Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, l'Autorità Comunale preposta, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi; dandone comunicazione all'Ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

ART. 96 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 26, lettera d) del presente Regolamento, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico- edilizi entro il termine stabilito dall'Autorità Comunale preposta con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, l'Autorità Comunale preposta irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 98.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli art. 3, 5, 6 e 10 della Legge 28 .01. 1977, n 10.

Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali o regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti, l'Autorità Comunale preposta, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità dirette a ricostituire l'originario organismo edilizio.

ART. 97 - SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 5, non è consentito, l'Autorità Comunale preposta, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione Comunale secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 93.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma del precedente art. 4, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a L. 500.000 (cinquecentomila). Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da L. 500.000 (cinquecentomila) a L. 2.000.000 (duemilioni).

ART. 98 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a L.500.000 (cinquecentomila).

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da L. 300.000 (trecentomila) a L. 1.000.000 (un milione), quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da L. 1.000.000 (un milione) a L. 20.000.000 (venti milioni).

Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempre che le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al precedente terzo comma.

Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, l'Autorità Comunale preposta ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 98.

ART. 99 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta all'Autorità Comunale preposta, prima

della scadenza dei termini di cui all'art. 6, secondo comma, e art. 7, primo comma della Legge Regionale n. 23/85.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora l'Autorità Comunale preposta non si pronunci entro sessanta giorni.

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

ART. 100 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Si ha Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabiliti dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto agli elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

ART. 101 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Nel caso in cui l'Autorità Comunale preposta accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del Comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

L'Autorità Comunale preposta rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente art. 92.

Ove richiesto, il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando essi riguardino aree situate in zona "C", "D", "F" o "G", deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

ART. 102 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Il mancato versamento, nei termini di legge del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28.01. 1977, n. 10 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 %, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 %, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni

successivi al termine di cui alla lettera a);

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 %, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b);

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dall'Autorità Comunale preposta a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14. 04. 1910 n. 639.

ART. 103 - SANZIONI ED AMMENDE

Fatte salve le sanzioni ed ammende previste dagli articoli precedenti di cui al titolo VI°, per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applica l'ammenda sino ad un massimo di L 250 000 (duecentocinquantamila).

In ogni caso l'Autorità Comunale preposta può disporre la sospensione dei servizi di acqua, di luce e di gas prestati dal Comune o da Ente diverso ai contravventore ed il deferimento dei tecnici responsabili al giudizio dei Consigli dei rispettivi ordini professionali, per i provvedimenti del caso.

Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse all'Autorità Comunale preposta dall'art. 55 del T.U., della Legge Comunale e Provinciale citata.

CAPO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 104 - NORME DI REGOLAMENTO E COSTRUZIONI PREESISTENTI

L'Autorità Comunale preposta, per i motivi di pubblico interesse, può, sentire il parere della

Sezione Urbanistica, ordinare la demolizione di costruzioni o parte di esse o la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede viaria eseguite a norma di legge e regolamento vigenti, salvo il pagamento dell'indennità spettante, ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali: gradini, sedili esterni, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre aperte all'esterno o simili deve essere prescritta, ove si risconti l'assoluta urgenza, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione e di sistemazioni di suolo pubblico su cui gravano.

ART. 105 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento le case esistenti, confinanti con spazi pubblici, che ne siano ancora sprovviste, devono essere munite di canali di gronda e di tubi pioventi per la raccolta delle acque pluviali dei tetti e dei terrazzi.

ART. 106 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

ART. 107 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento si applica a tutto il territorio comunale ed entra in vigore il giorno successivo della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B. U. R. A. S. e sostituisce, a tutti gli effetti ogni precedente Regolamento Comunale in materia edilizia che, da tale data, si deve considerare abrogato.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali, speciali, in materia Urbanistica, Edilizia, Igiene e tutela paesistico e monumentale.

INDICE

TITOLO I	1
ART. 1- CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.....	2
ART. 3 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	2
ART. 4 - OPERE SOGGETTE ADA AUTORIZZAZIONE.....	2
ART. 5 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	3
ART. 6 - OPERE INTERNE	3
ART. 7 - DOMANDE E PROGETTI	4
ART. 8 - COMPILAZIONE DEI PROGETTI	4
ART. 9 - VARIANTI A PROGETTI APPROVATI	4
ART. 10 - DOMANDE PER CONCESSIONE EDILIZIA	5
ART. 11 - DOCUMENTAZIONE PER RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE NELLE SOTTOZONE B1 E B2	7
ART. 12 - DOCUMENTAZIONE PER RICHIESTA DI CONCESSIONE NELLE SOTTOZONE B1 E B2.....	7
ART. 13 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE E DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. PROCEDURA SOSTITUTIVA	8
ART. 14 - RILASCIO O RIFIUTO DELLA CONCESSIONE.....	9
ART. 15 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE	10
ART. 16 - DURATA - DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.....	10
ART. 17 - CONCESSIONI RELATIVE AD OPERE DESTINATE ALLA RESIDENZA.....	10
ART. 18 - CONCESSIONI RELATIVE AD OPERE OD IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	11
ART. 19 - CONCESSIONI GRATUITE.....	11
ART. 20 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI (Legge 05.08.1978, n. 457)	12
ART. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	13
ART. 22 - INIZIO DEI LAVORI E SPETTANZE RELATIVE	14
ART. 23 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	14
ART. 24 - RESPONSABILITA'	14
ART. 25 - DEROGHE.....	14
ART. 26 - DISPOSIZIONI GENERALI	16
ART. 27 - COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	16

ART. 28 - L'APPROVAZIONE	17
ART. 29 - LA CONVENZIONE	17
ART. 30 - DIREZIONE DEI LAVORI	19
ART. 31 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI	19
ART. 32 - CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'	19
TITOLO II.....	21
ART. 33 - INDICI E PARAMETRI	21
ART. 34 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.....	21
TITOLO III.....	25
ART. 35 - CAMPIONATURE	25
ART. 36 - CHIOSTRINE, CORTILI E POZZI LUCE.....	25
ART. 37 - DECENZA E PULIZIA DELLE AREE INTERNE.....	25
ART. 38 - SPORGENZE	26
ART. 39 - ESTETICA DEGLI EDIFICI	27
ART. 40 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE.....	27
ART. 41 – BACHECHE-MOSTRE- VETRINE - INSEGNE- ISCRIZIONI - AFFISSI VARI	27
ART. 42 - CARATTERISTICHE DEI MURI DI PROSPETTO	29
ART. 43 -SERRAMENTI.....	29
ART. 44 - CORNICI - GRONDE- PLUVIALI - FOGNOLI	29
ART. 45 - TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO	30
ART. 46 - FOCOLAI - FORNI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE CANNE FUMARIE.....	30
ART. 47 - BARACCHE E PREFABBRICATI IN GENERE	30
TITOLO IV	32
ART. 48 - GENERALITÀ.....	32
ART. 49 – SCALE.....	32
ART. 50 - FINESTRE	33
ART. 51 - LOCALI IGIENICI E SERVIZI VARI	33
ART. 52 - ACQUE LURIDE - FOSSE SETTICHE.....	33
ART. 53 - PIANI TERRENI.....	34
ART. 54 - SOTTERRANEI E SEMINTERRATI	34

ART. 55 - PIANI SOTTOTETTO	34
ART. 56 - ISOLAMENTO COPERTURE	34
ART. 57 – RISPARMIO ENERGETICO	35
ART. 58 - NORMATIVA.....	36
ART. 59 - LINEE ELETTRICHE E TELEGRAFICHE.....	37
ART. 60 - APPOSIZIONE DI INDICAZIONI E DI ALTRI APPARECCHI.....	37
TITOLO V	38
ART. 61 - GENERALITÀ.....	38
ART. 62 - STABILITA DELLE FONDAZIONI	38
ART. 63 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	38
ART. 64 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE	39
ART. 65 - PROVVEDIMENTI CONTRO IL PERICOLO DI PUBBLICA INCOLUMITÀ	39
ART. 66 - DISPOSIZIONI GENERALI	40
ART. 67 - RESTAURI E OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI.....	40
ART. 68 – MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI.....	40
ART. 69 – LE RECINZIONI.....	42
ART. 70 - CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE.....	42
ART. 71 - APERTURA DI STRADE PRIVATE.....	42
ART. 72 - SPAZI, STRADE PRIVATE A FONDO CIECO	43
ART. 73 - PROTEZIONE DI BELLEZZE PANORAMICHE E DI EDIFICI DI PREGIO STORICO E ARTISTICO	43
ART. 74 - GENERALITÀ.....	44
ART. 75 - NORMATIVA SULL'APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE.....	44
TITOLO VI	45
ART. 76 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE.....	45
ART. 77 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO - "AUTORIZZAZIONE"	45
ART. 78 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	45
ART. 79 - OCCUPAZIONE "TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	46
ART. 80 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO	47
ART. 81 - SCARICO DI MATERIALI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	47

ART. 82 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE	47
ART. 83 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE	48
ART. 84 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	48
ART. 85 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	48
TITOLO VII.....	50
ART. 86 - VIGILANZA E CONTROLLO SULL' ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA.....	50
ART. 87 - DIRITTO DI ACCESSO AI CANTIERI	50
ART. 88 - VERBALE DI ACCERTAMENTO E SUCCESSIVI ADEMPIMENTI.....	50
ART. 89 - OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI	52
ART. 90 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE	52
ART. 91 - VARIAZIONI ESSENZIALI	52
ART. 92 - SANZIONI PER LE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.....	53
ART. 93 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ.....	54
ART. 94 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.....	54
ART. 95 - OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI.....	55
ART. 96 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	55
ART. 97 - SANZIONI PER ILLEGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	55
ART. 98 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE	56
ART. 99 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	56
ART. 100 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE.....	57
ART. 101 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE	57
ART. 102 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO.....	57
ART. 103 - SANZIONI ED AMMENDE	58
ART. 104 - NORME DI REGOLAMENTO E COSTRUZIONI PREESISTENTI	59
ART. 105 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	59
ART. 106 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	59
ART. 107 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	59