



COMUNE DI ACQUARICA DEL CAPO
(Provincia di Lecce)

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti il Piano Regolatore Generale.

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che *"le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle Leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali"*, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni vigenti in materia.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui al successivo art.6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- d) in via preliminare, su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, come ad esempio monumenti da erigere in suolo pubblico, ecc.;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) sull'interpretazione del presente regolamento;
- g) sulla legalità delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e, in mancanza, dal tecnico che ne ha le funzioni;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) da due Consiglieri Comunali in rappresentanza, rispettivamente, della maggioranza e della minoranza;
- e) da un ingegnere, esperto in materia urbanistica e/o paesaggistica, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal competente Ordine professionale;
- f) da un architetto, esperto in materia urbanistica e/o paesaggistica, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal competente Ordine professionale;
- g) da un geometra, residente nel Comune, su terna proposta dal Collegio dei Geometri della Provincia;
- h) da un rappresentante dei costruttori edili, iscritto alla Camera di Commercio, nominato dal Consiglio Comunale;
- i) da un dottore agronomo designato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- l) da un dottore geologo designato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- m) da un procuratore legale o avvocato di specifica competenza in diritto amministrativo designato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal relativo Ordine professionale;

I Commissari, rappresentanti dagli ordini professionali e dei Collegi professionali, durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari o sostituiti, con le stesse modalità, se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Essi non sono immediatamente rieleggibili; possono cioè far parte della Commissione solo dopo un intero intervallo di carica.

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

ART. 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco, e straordinariamente ogni che quest'ultimo lo ritenga opportuno.

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

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti; in caso di parità prevale il voto del presidente.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano stati invitati per fornire chiarimenti; essi non potranno comunque assistere alla votazione e l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Qualora il numero delle incompatibilità sia tale da non consentire il raggiungimento della maggioranza per l'approvazione di un progetto, verrà delegata la Giunta Municipale che autorizzerà o meno il Sindaco o l'Assessore delegato al rilascio della concessione edilizia.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da un altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco; egli deve redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare, in breve, il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e di apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "*esaminato dalla Commissione Edilizia*", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Le seguenti opere, permanenti o semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia, salvo se disposto diversamente da leggi statali e regionali:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione totale o parziale di fabbricati, gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di cui l'art. 31 della L.S. n. 457/78;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di tutte le opere edilizie cimiteriali (tombe, edicole, cappelle, ossari, ecc.);
- c) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- d) opere e costruzioni sotterranee;
- e) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- f) modifiche, restauri sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 31 della L.S. n. 457/78;
- g) aperture di nuove cave o ampliamento di cave esistenti, trivellazioni di pozzi artesiani, installazione di linee elettriche e telefoniche e simili, costruzione di serre per la coltivazione di fiori o prodotti agricoli; ad eccezione dei costi in queste ultime soggette ad autorizzazione;
- h) cambiamenti di destinazione d'uso.

ART. 7 - AUTORIZZAZIONI

Sono soggette ad autorizzazione prevista dall'art. 48 della L.S. 05/08/78 n. 457, salvo se disposto diversamente da leggi statali e regionali:

- 1) i depositi su aree scoperte che comunque non comportino edificazione e/o volumetria e trasformazioni urbanistiche del territorio;
- 2) le occupazioni di suolo pubblico;
- 3) gli interventi di manutenzione straordinaria concernente 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 vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non vengano apportate modifiche alla destinazione d'uso;
- 4) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al punto c) dell'art. 31 della L.S. n. 457/1978;
- 5) gli ulteriori interventi, purchè non sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi Statali 01.06.39 n. 1089 e 29.06.39 n. 1457, che di seguito si riportano:
 - a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
 - b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
 - c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere.

Inoltre sono soggette ad autorizzazioni le seguenti opere:

- a) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- b) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

La Commissione Edilizia dà il parere sulle opere ed interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5, pertanto il rilascio della relativa autorizzazione da parte del sindaco è subordinato al parere della predetta Commissione Edilizia.

Per il parere sulla richiesta di autorizzare la C.E. si può riunire in seduta ristretta a soli 5 membri di cui dovranno far parte obbligatoriamente il capo dell'U.T.C. e l'ingegnere o l'architetto componenti la C.E., il Sindaco, il Sanitario ed un componente del C.C.

Per le modalità di svolgimento della Commissione di voto valgono le stesse norme di cui ai precedenti articoli.

I termini per il rilascio delle autorizzazioni saranno quelli fissati dal presente regolamento e dalle leggi n. 457/78 e n. 94/82.

All'autorizzazione prevista dall'art. 48 della L.S. n. 457/78 si applicano le norme degli art.14 e 15 della L.S. n. 10 del 26.01.77 e corrispondenti disposizioni della L.R. n. 56/1980.

ART. 8 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE

Non è richiesta concessione edilizia, salvo se disposto diversamente da leggi statali e regionali, per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, costituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensore, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- e) interventi di manutenzione ordinaria, concernenti opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti.

ART. 9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza in dispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione edilizia o autorizzazione di cui ai precedenti art. 6 e 7 e di far dirigere i lavori da tecnico qualificato.

ART. 10 - DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

La domanda di concessione e autorizzazione per eseguire i lavori di cui ai precedenti art. 6 e 7 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario, o da chi abbia titolo per richiederla, autorizzato dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena,

in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione e autorizzazione. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o collegi professionali della Repubblica;

- d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente, della persona od Ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia o autorizzazione;
- e) quando le opere da realizzare rientrano tra quelle che per l'art. 3 della legge 2/2/74 n. 64 sono soggette al rispetto delle norme antisismiche, dovrà farsi contemporaneamente denuncia mediante lettera raccomandata A.R. oltre che al Sindaco anche all'Ufficio del Genio Civile o all'Ufficio Tecnico Regionale, secondo la competenza così come stabilito dall'art. 17 della L.S. n. 64/74.

ART. 11 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO ED ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo delle domande di cui all'art. 6 e 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia stralcio del P.R.G., in fotocopia formato protocollo (circa 21x29,7), in scala non inferiore ad 1:5.000 per le zone extraurbane, al centro della quale deve apparire bene in evidenza il lotto o i lotti interessati al progetto;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno 50 metri, riportate la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti, le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con la indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, con il potenziamento dell'edificio e l'orientamento dello stesso;
- d) tutti i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione particolareggiata delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale sul vano scala, quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di metri 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- e) almeno un particolare costruttivo e decorativo del prospetto più importante, dal piano campagna alla copertura, redatto in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori previsti;
- f) due fotografie formato 13x18, prese da due punti di vista opposti, in cui siano visibili gli eventuali edifici esistenti o in costruzione, sui lotti adiacenti a quello interessato.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

La Commissione Edilizia può riservarsi la facoltà di richiedere ulteriori particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché altre fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere, inoltre, corredato da:

- una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato della rete del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere;
- una relazione tecnica degli impianti tecnologici, di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici in base a quanto previsto dal *“regolamento recante norme per la progettazione,*

l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione della Legge n. 10 del 9 gennaio 1991".

I disegni e gli allegati al progetto, tutti firmati dal proprietario e dal progettista, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.

Nei progetti di *sistemazione, ampliamento o restauro* dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere. Se trattasi di progetti di edifici destinati a stabilimenti industriali, scuole, magazzini, ecc., i progetti devono contenere anche la descrizione dello scopo a cui devono servire e dell'industria che si intende realizzare, oltre alla descrizione esatta delle vicinanze del nuovo edificio (tipi di fabbricati esistenti, ecc.).

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

ART. 11 bis - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE PER INTERVENTI SULL'EDIFICATO E SUI GIARDINI

La domanda, che può essere firmata anche dal solo interessato, deve contenere la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare.

Nel caso di "*apertura e/o di porte interne*" o di "*costruzione (in muratura) di arredi fissi*" si devono allegare alla domanda i disegni firmati da un tecnico libero professionista.

Nel caso di "*ripristino di facciate e sostituzione di grondaie pluviali e simili*" si deve allegare alla domanda documentazione fotografica a colori dell'esistente (in formato non inferiore al 18x24) ed una planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 con l'ubicazione dell'edificio.

1) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO

Alla domanda deve essere allegato progetto comprendente:

- a) planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) disegni in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) documentazione fotografica (nel formato non inferiore al 18x24) per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato.

2) INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Alla domanda deve essere allegato progetto comprendente:

- a) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti:
piante, prospetti (esterni ed eventuali interni) e sezioni in scala 1:50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili) alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

- c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
- d) documentazione fotografica a colori (nel formato non inferiore 18x24) dello stato di fatto;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critico;
- f) disegni degli interventi di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50 con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del piano vigente con la localizzazione dell'intervento e stralcio di piano urbanistico esecutivo qualora prescritto.

In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b) è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

3) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO

I documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui al precedente art. 11.

4) INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

Qualora l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata, la documentazione richiesta per quest'ultimo d'intervento.

Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di autorizzazione deve essere corredata dal progetto comprendente:

- a) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
- b) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- c) pianta di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
- d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutture della zona;
- e) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

5) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Alla domanda di concessione deve essere allegato progetto comprendente:

- planimetrie quotate dell'area in scala 1:2000 o 1:1000;
- stralcio di insieme della zona circostante, composta da:
- planimetria della zona in scala 1:2000 o 1.1000;
- stralcio del Piano vigente;
- eventuale copia dello SUE vigente;
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori;
- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

Il rilascio della concessione per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della concessione edilizia per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal piano vigente o dallo SUE, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;

- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata, in tutto od in parte, a spazio od a servizio pubblico.

6) INTERVENTI PER FORMAZIONE E MODIFICA DI GIARDINI

Alla domanda di concessione edilizia per gli interventi diretti alla realizzazione di giardini debbono essere allegati:

- a) planimetria in scala 1:500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alla costruzione;
- c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- d) relazione tecnico-botanica.

ART. 12 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti, se non prevista diversamente da leggi statali e/o regionali, deve essere compiuta entro i trenta giorni successivi alla data di presentazione dell'istanza di C.E. dagli uffici comunali competenti, seguendo tassativamente l'ordine risultante dalla data di protocollo della relativa domanda.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti per il centro antico e dell'Ufficio Urbanistico Regionale per il vincolo paesaggistico-ambientale.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà la apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

ART. 13 - CONCESSIONI (PROCEDURE – DINIEGO – RICORSI)

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvati o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge, motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati, il Sindaco autorizza l'esecuzione, condizionata o non alla osservanza di speciale modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale è allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

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

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà esser annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura e spese del destinatario, di atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito, dell'area che ha espresso la relativa volumetria.

Nel caso in cui il Sindaco non provveda al rilascio della concessione, o non adotti alcuna determinazione in merito alla richiesta del proprietario e/o avente titolo nel termine di novanta giorni, salvo se disposto diversamente da leggi statali e regionali, chiunque può, entro trenta giorni con ricorso in carta semplice, notificare l'inerzia dell'Amministrazione Comunale al Presidente della Giunta Regionale (art.16 della L.R. n. 6/79).

Il ricorso non produce alcun effetto sulla legittimità ad agire in via giudiziaria dell'interessato e può essere presentato anche in pendenza dell'azione giudiziaria stessa.

Il Presidente della Giunta Regionale, nei trenta giorni successivi al ricevimento del ricorso, invita il Sindaco ad adottare le proprie determinazioni entro i trenta giorni.

Decorso quest'ultimo termine, e perdurando la inerzia del Comune, il Presidente della Giunta Regionale nomina, entro i successivi trenta giorni, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, un

Commissario “ad acta”, scelto fra i funzionario regionali, che dovrà adottare le determinazioni del caso, entro sessanta giorni dalla nomina, secondo le procedure di legge.

Prima dell’inizio delle opere, il Direttore dei Lavori ed il costruttore, designati dall’intestatario della concessione, dovranno comunicare per iscritto al Sindaco l’accettazione dell’incarico e denunciare le opere in calcestruzzo cementizio armato all’Ufficio del Genio Civile competente per il territorio (legge 5/11/1971 n. 1086 art. 4), mentre per tutti gli interventi (in c.a. o in muratura o in acciaio) in territori dichiarati sismici, oltre alla denuncia di cui sopra è necessaria l’acquisizione dell’autorizzazione dello stesso Genio Civile prevista dalla L.S. n. 64/1974.

Copia della concessione edilizia deve essere inviata all’autorità competente per territorio o per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali ed ottenere copia integrale previo pagamento dei relativi diritti di segreteria.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in presenza di eventi che ne giustifichino un nuovo esame.

ART. 14 - VALIDITA’ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l’attività edilizia.

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il richiedente proprietario dell’immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall’art. 10/d.

In caso di trasferimento dell’immobile, l’acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell’intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell’altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

ART. 15 - DURATA, DECADENZA, REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha la durata di tre anni, e si intende decaduta quando le opere a cui si riferisce risultino sospese da più di 180 giorni, oppure trascorso un anno dal rilascio, risultino non iniziate.

Della data di inizio lavori deve darsene comunicazione scritta al Comune, da parte del concessionario, entro otto giorni dalla stessa, la comunicazione dovrà essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dall’impresa costruttrice.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesta “una tantum” il rinnovo della concessione che il Sindaco, su parere favorevole della Commissione Edilizia, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La concessione edilizia decade, inoltre:

- 1) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l’effettiva direzione, l’abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l’autorizzazione risulti ottenuta in base ai disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l’effettivo stato di fatto esistente all’atto dell’inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell’autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato, riguardanti la destinazione d’uso e le superfici e/o volume (XII° comma dell’art. 15 della L.S. 28/1/1977 n. 10), senza aver ottenuto nuova concessione edilizia.

Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

Tale termine potrà essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le operazioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono portati a termine entro tre anni dalla data del rilascio della concessione medesima.

Le sanzioni contemplate dagli art. 15 e 17 della L.S. 28/1/1977 n. 10 si applicano anche ai soggetti che abbiano presentato le istanze di cui gli art. 7 e 8 della Legge 25/3/82 n. 94 (Nicolazzi) e art. 9 del presente regolamento, qualora le opere assentite ai sensi delle disposizioni richiamate siano eseguite in contrasto con norme di legge, del presente regolamento edilizio, di strumenti urbanistici generali, ovvero con i vincoli posti a tutela dei beni ambientali-architettonici.

Prima di procedere all'annullamento delle concessioni assentite ai sensi dell'art. 8 della Legge 25/3/82 n. 94 (Nicolazzi), l'autorità competente deve indicare gli eventuali vizi delle norme ed i regolamenti vigenti, segnando un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni per provvedere alle modifiche richieste.

ART. 16 - DEROGHE

Nelle zone agricole, per la realizzazione di industrie e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la zootecnia e la trasformazione dei prodotti agricoli, sono consentiti valori diversi per gli indici e parametri fissati dal PRG, previa procedura di cui all'art. 16 della Legge 6/8/67 n. 765 ed all'art. 30 della L.R. n. 56 del 31/5/80.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, per le attività di interesse e/o uso pubblico il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessione edilizia in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente PRG.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona ma solo per indici e parametri urbanistici.

ART. 17 - RESPONSABILITA'

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

CAPO IV

ART. 18 - MODI DI ESECUZIONE ED ATTUAZIONE DEL PRG

L'esecuzione del PRG avviene sulla base di strumenti urbanistici secondari, oltre che delle concessioni edilizie ed autorizzazioni.

In particolari i Piani secondari possono essere:

- A) Il Piano Particolareggiato di iniziativa comunale di cui agli art. 19,20,21 e 39 della L.R. n. 56/80.
- B) Il Piano di Comparto di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Esso ha come finalità precipua quella da conseguire, tra i proprietari e/o aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Il Comune può procedere alla delimitazione dei Comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali.

La realizzazione degli interventi previsti nel Comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero Comparto.

L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

Il Sindaco, entro 30 giorni, dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati, il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del Comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine su indicato, il Comune provvede alla esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito il Comparto.

Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune, conservando la destinazione di uso precisata dagli strumenti urbanistici vigenti, e sono utilizzati a norma dell'art. 13 comma V della L.R. n.6/79 oppure a norma dell'art. 15 comma 3 della L.S. n.10/1977.

C) I PEEP - Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.S. n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.37 della L.R. n.56/80.

D) I PIP - Piani Particolareggiati per insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L.S. n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.37 della L.R. n.56/80.

E) I PIANI DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a piani di recupero, rappresentanti in base all'immobile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, presentino una "Proposta di Piano".

La Proposta di Piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione i cui contenuti sono fissati dall'art. 19 del presente regolamento.

Al Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata si applica la disciplina di cui all'art. 21 della L.R. n.56/80.

Il Piano di Recupero in particolare:

- a) precisa, in conformità delle previsioni e prescrizioni del PRG, gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- b) disciplina, in conformità delle previsioni e prescrizioni del PRG, per ogni zona omogenea le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- c) valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal PRG;
- d) individua le unità minime di intervento;
- e) contiene la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione;

Gli elaborati del Piano di Recupero sono i seguenti:

- a) relazione ed elaborati grafici contenenti:
 - 1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del PRG;
 - 2) ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico-sociale nelle zone sottoposte al piano di recupero e sue rappresentazioni grafiche;
 - 3) valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi;
- b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano di Recupero;
- c) rappresentazione, su mappe catastali, delle unità minime di intervento;
- d) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazioni nei modi di intervento;
- e) progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano;
- g) relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
- h) norme urbanistiche edilizie;

F) I Piani di Lottizzazione di cui agli art. 25, 26, 27 e 28 della L.R. n.56/80.

L'adozione ed approvazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi segue la procedura prevista dagli art. 20, 21, 22, 23,24, 25, 26, 27, 28, 35 e 37 della L.R. n. 56/1980.

ART. 18 bis - PROCEDURE PER L'ADOZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

I Piani esecutivi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata dovranno:

- essere istruiti entro 15 giorni dall'U.T.C.;
- ottenere parere della CEC nei successivi 15 giorni.

Il termine iniziale del procedimento deve concorrere, a secondo della tipologia del piano, rispettivamente, dal momento di consegna degli elaborati da parte dei progettisti, e dalla data del protocollo della domanda di lottizzazione.

Nei successivi 15 giorni i piani esecutivi dovranno essere adottati dal Consiglio Comunale.

ART. 19 - LOTTIZZAZIONI

Il Piano di Lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati in una o più unità minime d'intervento.

Il Piano di Lottizzazione può essere proposto anche da un solo dei proprietari, sempre che il Piano non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri.

Il Piano di Lottizzazione:

- a) delimita il perimetro della zona interessata;
- b) determina la rete stradale, gli spazi pubblici e le altre attrezzature di servizi;
- c) individua la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- d) indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici oggetti di recupero;
- e) precisa le tipologie e l'arredo urbano;
- f) detta norme di attuazione;
- g) deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Il progetto dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, e composto di:

- 1) una relazione generale e dettagliata illustrante per tutto il Piano di Lottizzazione:
 - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal PRG vigente;
 - i dati tecnici, con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterni e alle coperture;
 - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini esterni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle recinzioni, dell'illuminazione, delle sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Le prescrizioni previste dalle norme del presente articolo costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.

2) stralci degli elaborati del PRG attinenti il Piano di Lottizzazione.

3) mappa della zona nel rapporto di almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nel PRG vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati.

4) estratto autentico della mappa catastale nella più grande scala disponibile (1:1.000, 1:2000, 1:4.000) ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località, delle proprietà interessate e della loro consistenza.

5) planimetria dello stato di fatto, in rapporto 1:500 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanze di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati

esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari (quali: canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc.) e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.

6) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento di massima.

7) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisioni in unità minime d'intervento delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano.

8) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano di Lottizzazione.

9) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione.

10) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i proprietari.

11) convenzione regolante i rapporti tra il Comune e proprietari degli immobili, compresi nel Piano di Lottizzazione che deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie, nella misura stabilita dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, con scorporo del valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari.

Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi, in mancanza, di altro elenco predisposto da Enti Pubblici o associazioni professionali o di categoria;

- i termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiore a 10 anni dalla stipula della convenzione;
- congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso di persistenza dell'inosservanza;

La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presentata entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione si applica la disciplina dell'art.21 della L.R. n.56 del 31/5/80.

Entro il termine di 90 giorni, decorrenti dalla data di apposizione del visto di legittimità da parte della Sezione Provinciale Decentrata di Controllo sugli atti degli Enti Locali sulla delibera del Consiglio Comunale di approvazione del Piano di Lottizzazione, il Segretario generale del Comune, convoca i proprietari interessati alla lottizzazione, per stipulare la convenzione regolante i rapporti tra gli stessi e il Comune.

Decorso inutilmente il termine suindicato, gli oneri riportati alla convenzione saranno aggiornati sulla base degli indici ufficiali ISTAT in vigore alla data della effettiva stipula della convenzione predetta.

La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Copia della stessa è depositata per il periodo di validità, presso la Segreteria Comunale.

Per la lottizzazione d'ufficio, si segue il procedimento di formazione ed approvazione di cui ai commi precedenti del presente articolo, dopo che i proprietari degli immobili interessati, sia stato inutilmente rivolti dal Sindaco a presentare, entro un termine prefissato e congruo, il Piano di Lottizzazione convenzionato.

ART. 20 - ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione, da prevedersi in sede di definizione dello schema di convenzione (legato alla lottizzazione) c/o all'atto unilaterale d'obbligo (da legarsi al Piano Particolareggiato), nonché da prevedersi in sede di rilascio delle concessioni edilizie, sono quelle disciplinanti dagli art. 5 e 10 della L.S. n. 10/77 e dalla L.R. n. 6/79 e successive modifiche.

Si ritiene utile puntualizzare che i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, sono fissati in misura inderogabile di mq. 18 ripartiti nella misura indicata nel D.M. 2/4/68 n. 1444 per gli spazi pubblici o riservati alle altre attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Per quanto sopra, risulta evidente che nel computo degli standards andranno considerati anche gli spazi di sosta e parcheggio e il verde attrezzato, che dal succitato art.24 della L.R. n. 6/79 sono considerate opere di urbanizzazione primaria.

Agli oneri urbanizzativi predetti, per i quali andranno tenute presenti anche disposizioni di cui all'art. 9 della L.S. n. 94/1982 (legge Nicolardi), si aggiungono gli ulteriori oneri per la concessione, legati al costo di costruzione.

In alternativa, ed ai fini dell'esonero da questi ultimi, va predisposta ed eseguita la convenzione e l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli art. 37 e 38 della L.R. n.6/79 e successive modifiche.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 21 - INIZIO LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori inerenti l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico.

Contestualmente bisogna presentare copia del progetto e relativa denuncia all'ISPESL, Ente a cui spetta l'esame della rispondenza del progetto alle norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

ART. 22 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

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

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

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

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

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

ART. 23 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

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

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

La licenza di abitabilità o di agibilità o di iso è rilasciata dal Sindaco, previo nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario e parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla conformità del prodotto edilizio al progetto approvato ed alle clausole contenuto nella concessione edilizia, relative anche alla urbanizzazione della zona ed al deposito del collaudo statico, per opere in c.a., l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L.S. 1086/71 e 64 del 2/2/74.

ART. 23 bis - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Negli uffici UTC dovranno essere istituiti registri di protocollo per tutte le istanze attinenti questioni edilizio-urbanistiche

In tali registri, oltre alla data di arrivo dovranno essere contenuti i dati relativi all'iter delle istanze, alle date di rilascio del parere dell'UTC c/o della CEC.

Agli iscritti agli albi professionali degli architetti, avvocati e procuratori, geometri, ingegneri, sulla base di richieste da annotare sul registro di protocollo, deve essere consentita la visione degli elaborati tecnici, dei pareri e dei provvedimenti concernenti le questioni urbanistico-edilizie.

Il titolare ed il progettista possono ottenere copia conforme della documentazione concernente le istanze da essi presentate.

Nel caso di domanda di concessione ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge n. 94/1982, al titolare deve essere rilasciata, contestualmente alla presentazione della domanda, una copia della istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso nonché copia di tutti gli elaborati tecnici, da cui risulti la data di presentazione ed il numero di protocollo.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 24 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal PRG anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.25 riferiti ai tipi edilizi prescritti nel Piano Regolatore stesso.

ART. 25 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St). La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.
2. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (Ift). L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri e la superficie territoriale in metri quadrati.
3. DENSITA' TERRITORIALE (Dt). La densità territoriale è data dal rapporto di abitanti e la superficie territoriale.
4. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf). La superficie fondiaria è la superficie di un lotto edificabile al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
5. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (Iff). L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi e la superficie fondiaria in metri quadri.
6. SUPERFICIE COPERTA (Sc). La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti entro terra e fuori terra dell'edificio, comprese quelle in oggetto.
7. SUPERFICIE DI PIANO (Sp). La superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline con oggetto inferiore a m. 1,20. Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati rispetto al piano di facciata.
8. ALTEZZA MASSIMA (IIm). L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o di una piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza sino al 40% ovvero fino al piano medesimo fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 10%.
9. ALTEZZA DELLE FRONTI (IIf). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o dal piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici.
10. ALTEZZA LORDA DEI PIANI (IIp). L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40% dell'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

11. VOLUMI DEGLI EDIFICI (V). Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano.

Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per la rispettiva altezza (I_p).

Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente. I volumi tecnici non sono computati.

12. DISTANZA DAI CONFINI (D_c), DISTANZA TRA FABBRICATI (D_f), DISTANZA DALLA STRADA (D_s). La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza tra gli edifici è rappresentata da minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza della strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale e il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti.

13. RAPPORTO DI COPERTURA (R_c). Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta (S_c) rispetto alla superficie fondiaria (S_f).

14. I PARCHEGGI (P). I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765 e successive modifiche e integrazioni.

15. AUTORIMESSE (A). Sono denominate autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente; la superficie minima in esse destinate ad un posto macchina è stabilita in 15 mq. Comprensivi degli spazi di sosta e manovra.

16. PARCHEGGI PUBBLICI (P_p). I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'art.3, secondo comma, lettera d, del D.M. n. 144/2.4.1968.

17. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione PRG, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

18. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dal PRG, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

19. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria. Salvo diversa specificazione in sede di Piano esecutivo.

20. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21. ACCESSORI. Nelle zone ove consentito specificatamente, potranno essere costruiti ma 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.

22. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

23. COMPARTI EDIFICATORI. Sono porzioni di aree edificabili in cui è prevista l'attuazione delle previsioni nel rispetto della disciplina dell'art. 15 della legge regionale n. 6/1979.

24. VOLUME TECNICO. E' quello definito dalla circolare regionale prot. n. 5101 del 2/5/1973.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

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

Sono 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. 20,00.
- b) PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.
- c) CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella della somma delle pareti che la circondano.
- d) CHIOSTRINA. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 4,00.

La definizione degli indici e dei parametri cui va riferita l'attività edilizia deve essere comunque conforme a quella contenuta nelle norme tecniche di esecuzione o attuazione del piano generale, dei piani esecutivi del programma pluriennale di attuazione.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 26 - CAMPIONATURE

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesaggistico - 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. 27 - ASPETTO E MANUTENZIONI DEGLI EDIFICI

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

Nelle nuove costruzioni e nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definito, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 28 - AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso privato, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm 25 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

Lo zoccolo del fabbricato non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 6,00.

L'aggetto in ogni suo punto, non può, col proprio intradosso, essere ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal piano di marciapiede, o a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza dal punto più basso dal profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o dal distacco tra i fabbricati stessi, fino al massimo di mt. 1,60.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto per le costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 12,00.

Essi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del ventesimo della strada o del distacco fra i fabbricati stessi, fino al massimo di mt. 1,20.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt. 5. Se la superficie frontale di esso supera 1/3 della superficie della facciate, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove la normativa di PRG limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 29 - ARREDO URBANO

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

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

diritto di veduta dei vicini. In particolare, è vietato l'uso di insegne, luminose e non, a bandiera nel centro storico o sue immediate vicinanze (zone territoriali omogenee A e B1).

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

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

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal suolo, salvo i casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione Edilizia non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

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

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

(Sono integrate dalle norme del Regolamento d'Igiene vigente, per le contraddittorie valgono dal presente Regolamento edilizio).

ART. 30 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come "ampio cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Nel caso di cortili che per necessità di progettazione avessero forme particolari si dovranno scomporre i cortili elementari e verificare per ciascuno di essi le condizioni dell'art.25.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per una altezza non superiore a mt.2,50.

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come "chiostrine" possono affacciare⁴ soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

ART. 31 - USO DEI DISTACCHI FRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto giardini, o zone lastricate condominiali, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo, tradizionali o prefabbricate, anche con carattere di precarietà.

In ogni caso deve essere prevista una sufficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 32 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

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

Sono consentiti i sistemi di convogliamento o depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 33 - SCALE

Quando la superficie coperta supera i 400 mq., gli edifici adibiti ad uso di abitazione, albergo, alloggio, ufficio, magazzino di vendita ecc., devono essere dotati di almeno due scale, continue dalla base alla sommità, opportunamente dislocate,

I vani scala possono essere non essere illuminati e ventilati direttamente dall'esterno, se dotati di impianto di aprir azione meccanica.

In nessun caso le scale potranno avere rampe di larghezza inferiore al ml.1,00 ad eccezione degli appartamenti su due piani (duplex) le cui scale interne potranno avere rampe di lunghezza di m.0,85 ed essere illuminate ed aerate indirettamente.

ART. 34 - CUCINE, FORNI, FOCOLAI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Per le cucine valgono le stesse norme dei locali abitabili salvo la cubatura minima che potrà essere ridotta al limite di metri cubi 15,00.

Per far posto al deposito della bombola di gas liquido (gas di petrolio liquefatto) per uso domestico, le cucine devono essere dotate di apposita nicchia ermeticamente chiusa verso l'interno e posta all'esterno della casa.

Tutte le abitazioni relative agli impianti di g.p.l., anche se attraversanti murature debbono essere protette con guaina metallica, munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile deve essere di materiale tale da evitare residui e fughe di gas (circolare Ministero degli Interni n. 78/1967).

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.23 del presente regolamento ogni qualvolta che un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanti gli impianti collettivi di riscaldamento che singoli, nonché gli scaldabagni a gasi e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate almeno per un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 6 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idoneo ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART. 35 - PIANI INTERRATI

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

Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio dell'aria.

ART. 36 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ed ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore di un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 35.

Per i dislivelli maggiori di m. 1,00 tra piano calpestio di locali e piano di campagna, dovrà essere garantita un'adeguata ventilazione naturale o meccanica, la quale sarà sottoposta al parere A.S.L. competente.

ART. 37 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni debbono essere rialzati di almeno cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, e, se privi di sottostante piano

seminterrato, devono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt.2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile non inferiore a mt. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza non inferiore a mt.2,40.

ART. 38 - PIANO SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperatura da parte dell'ufficiale sanitario.

ART. 39 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti i piani abitabili, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna non inferiore al 2% e3 comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

L'altezza minima di tutti i locali dei vari piani abitati dovrà essere di ml. 2,70 riducibili al ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5,00 e i vani abitabili non inferiori a mq.9,00.

Le camere da letto devono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per 2 persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestra apribile.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.38, se per due persone.

Ogni locale abitabile non dovrà inoltre avere mai cubatura inferiore a 24 metri cubi.

ART. 40 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

Le case coloniche dovranno essere costruite, di regola, nelle zone più alte del podere e in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature e terrapieni.

Dovranno inoltre rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e seguire quelle contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali e distanti di almeno mt.12,00 dai pozzi.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di metri 10,00.

Il pavimento del pianterreno dovrà essere sopraelevato di cm.30 almeno, rispetto al piano di campagna e a quello del cortile. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata

all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

ART. 41 - SERVIZI IGIENICI PER NUOVI FABBRICATI E MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Ogni nuovo alloggio dovrà essere dotato di latrina con water-closed, attuata in locale proprio interno all'abitazione, dotata di finestra propria di superficie illuminante non inferiore ai mq.0,60 che si apra direttamente all'aria libera.

La latrina non dovrà avere diretta comunicazione né con camere da letto né con la cucina.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazioni collettive, con conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione dei medesimi.

Nei fabbricati esistenti, entro i 5 anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risultassero indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico, aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabili le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 42 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi pubblici dal Piano Regolatore Generale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione a spese del proprietario inadempiente.

ART. 43 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previo autorizzazione di cui all'art. 18. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 44 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE ABITAZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme o prescrizioni fissate dalle leggi vigenti di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 45 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le parti mantengano i requisiti di stabilità, di sicurezza e di igiene richiesti dalle norme vigenti, avendo altresì riguardo agli interessi dell'arte e dell'archeologia.

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

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

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 46 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicati le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettroniche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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

ART. 47 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico,

artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

ART. 48 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6/c.

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

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per il lavoro dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonché di questi ultimi.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 49 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente e, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo da lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

- a) si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro interno, ripulitura dei tetti;
- d) ci siano ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso in cui il punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 50 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela della posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 51 - SCARICO DI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne all'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica in cui è avvenuto il deposito.

ART. 52 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

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

ART. 53 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 54 - SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia di edilizia ed urbanistica e in particolare alla Legge Regionale n.56/80, alla Legge Statale n. 47/85 e Regionale n.26/85.

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

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

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

ART. 55 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PRESISTENTI

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

ART. 56 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

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

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti gli edifici esistenti confinanti con spazi pubblici, dovranno provvedere alla posa in opera di canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VINCOLI TERRITORIALI

CAPO I

1) VINCOLI INERENTI I BENI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO L.S. N.1089 DELL'1/6/1939

Tutti gli immobili di interesse artistico e storico vincolati dalla legge n.1089 dell'1/6/1939 sotto la vigilanza del Ministero, a prescindere da chi li usi o li abbia in consegna.

Per detti immobili è vietata la demolizione, la rimozione o il restauro senza l'autorizzazione del Ministero e non possono essere destinati ad usi non compatibili con il loro carattere storico-artistico.

L'autorizzazione è necessaria anche per il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici.

Resta salvo il diritto dei soprintendenti ad ispezionare, previo preavviso, lo stato di conservazione dei beni vincolati dalla L.S. n.1089/39.

Per la conservazione di questi beni, il Ministero ha la facoltà di provvedere direttamente alle opere necessarie a tal fine.

Il progetto delle opere che si intendono eseguire deve essere approvato dalla competente Soprintendenza; è evidente però che si possono eseguire i lavori di assoluta urgenza atti ad evitare danni notevoli all'immobile, purchè ne sia data immediatamente comunicazione alla Soprintendenza ed entro breve tempo gli venga consegnato il progetto definito.

In tutti i casi la stessa Soprintendenza può sospendere i lavori ed entro sessanta giorni far pervenire la notifica al Ministero.

L'ordine di sospensione dei lavori si intende revocato se, trascorso tale termine, il Ministero non abbia provveduto alla notifica.

Il Ministero può altresì prescrivere le distanze, le misure e le altre norme atte ad evitare pericolo all'integrità delle case soggette alle disposizioni della L.S. n.1089/39, oppure danneggiamenti di prospettiva o di luce o di condizioni ambientali delle stesse; tale facoltà è indipendente da regolamenti edilizi o da piani regolatori generali.

E' fatto divieto di collocare e di affiggere manifesti, carte iscrizioni e altri mezzi di pubblicità che danneggiano l'aspetto, il decoro e il pubblico godimento del bene.

Il bene tutelato dalla succitata L.S. n.1089/39, se appartenente a privati può essere alienato previa autorizzazione del Ministero che può anche negarla qualora tale alienazione produca un grave danno al patrimonio nazionale. Lo Stato si riserva, in caso di alienazione a titolo oneroso, il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di due mesi dalla data della denuncia al Ministero da parte dell'alienante.

Gli immobili di interesse artistico e storico vincolati dalla L.S. n. 1089/39, in caso di pubblico interesse possono essere espropriati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, che può demandare tale espropriazione a favore delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti legalmente riconosciuti.

Gli articoli dal n.58 al n.70 della predetta legge n. 1089/39 prevedono una serie di sanzioni per i trasgressori delle presenti norme.

2) VINCOLO IDROGEOLOGICO - FORESTALE

(Punto i artt.51 della L.R. n.56/80)

Sono sottoposti a vincolo, per scopi idrogeologici, i terreni di qualsiasi natura e destinazione, che per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui ai commi successivi, possano con danno pubblico subire denudazione, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

A tale scopo l'Amministrazione Forestale ha individuato per ogni Comune su di una mappa catastale o su di una carta dell'Istituto Geografico Militare (possibilmente in scala 1:10.000), i terreni da comprendersi nella zona da vincolare, descrivendo i confini.

Un esemplare della carta topografica, con la descrizione dei confini delle zone proposte per il vincolo, dovrà a cura del Sindaco, resta affissa per 90 gg. All'albo pretorio del Comune.

Una copia della relazione predisposta dall'Amministrazione Forestale resterà invece depositata presso la segreteria del Comune a disposizione degli interessati.

La pubblicazione di cui sopra terrà luogo di notificazione.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione dell'Assessorato Regionale Agricolo e Foreste e alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al primo comma.

Nei terreni vincolati l'esercizio del pascolo sarà soggetto alle seguenti restrizioni:

- a) nei boschi di nuovo impianto e sottoposti a tagli generali o parziali, oppure distrutti dagli incendi, non può essere ammesso il pascolo prima che lo sviluppo delle giovani piante e dei nuovi virgulti sia tale da escludere ogni pericolo di danno;
- b) nei boschi adulti troppo radi e deperenti è altresì vietato il pascolo fino a che non sia assicurata la ricostruzione di essi;
- c) nei boschi e nei terreni ricoperti di cespugli aventi funzioni protettive è, di regola, vietato il pascolo delle capre.

I proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono separatamente chiedere che i propri terreni siano in tutto od in parte esclusi dal vincolo. Per ottenere tale esclusione dovranno farne domanda all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste.

Le zone vincolate, nelle quali, per i lavori eseguiti, per mutate forme di utilizzazione dei terreni o per altre cause, risulti cessato il pericolo di danni di cui al primo comma, possono all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste su richiesta degli interessati, essere dichiarati esenti o parzialmente esenti dalle limitazioni imposte dai terreni compresi nelle zone vincolate, qualora si verificino le circostanze suindicate.

I proprietari che intendono ottenere l'esecuzione totale o parziale dei propri terreni dal vincolo di cui al comma precedente, dovranno inviare domanda dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste per il tramite del Sindaco del Comune, ove sono situati i terreni.

Il Sindaco curerà la pubblicazione delle singole domande all'Albo del Comune per un periodo di 30 gg., trascorso il quale, le trasmetterà all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste con la dichiarazione dell'avvenuta pubblicazione e con le eventuali sue osservazioni ed opposizioni degli interessati.

La domanda dovrà indicare con esattezza il terreno a cui essa si riferisce e le ragioni che la giustificano. Qualora tali indicazioni non siano contenute nella domanda dovranno risultare da una memoria che sarà allegata alla stessa domanda.

Chi intende compiere i lavori di movimento di terreno, che non siano diretti alla trasformazione a coltura agraria dei boschi e dei terreni saldi, dovrà farne dichiarazione in tempo utile all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, indicando la data dell'inizio di essi.

L'Ispettorato potrà prescrivere le modalità dell'esecuzione dei lavori allo scopo di evitare danni di cui al primo comma del presente articolo.

Qualora entro 30 gg. dalla pubblicazione l'Ispettorato non avrà prescritto dette modalità i lavori potranno essere senz'altro eseguiti.

Le domanda di autorizzazione a trasformare i boschi in altra qualità di coltura ed i terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione devono essere presentate al Sindaco del Comune ove è situato il fondo, corredate del tipo del fondo stesso con indicazione delle sue pendenze del terreno in cui è posto, del numero di mappa e dei mezzi con i quali si intende impedire i danni cui la trasformazione può dar luogo.

Il Sindaco fa pubblicare per 15 giorni all'Albo Pretorio la domanda, e quindi, con le opposizioni che fossero state presentate e con le sue osservazioni le trasmette entro otto giorni all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, che ove occorre, accertate le condizioni dei luoghi, propone le modalità della trasformazione, se si tratta di boschi, e, se si tratta di terreni saldi, le norme che riterrà necessarie.

TITOLO VI

ELENCO DI DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INTERESSE URBANISTICO

Si riportano di seguito indicazioni sulle leggi non urbanistiche ma di importanza territoriale.

1) - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE E DELL'INQUINAMENTO
(Legge Statale n. 319/1976)

Il Comune provvede ad effettuare:

- a) il controllo degli scarichi pubblici o privati, per quanto attiene ai limiti di accettabilità ed al rispetto delle norme che regolamentano lo smaltimento dei fanghi;
- b) il controllo sul rispetto dei limiti di accettabilità nelle pubbliche fognature scaricanti nel suolo o nel sottosuolo;
- c) l'installazione e la manutenzione della rete dei dispositivi per il controllo qualificativo dei corpi idrici nell'ambito dell'attività regionale di censimento delle risorse idriche.

Inoltre il Comune è responsabile del controllo dei complessi produttivi allacciati alle fognature pubbliche, per quanto attiene alla accettabilità degli scarichi, alla funzionalità degli impianti di pretrattamento adottati, al rispetto dei criteri generali per un corretto e razionale uso dell'acqua.

Per quanto concerne in particolare gli scarichi sul suolo pubblico adibito ad usi agricoli, essi potranno essere previsti quando le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola.

Si puntualizza che per suolo adibito ad uso agricolo deve intendersi qualsiasi superficie le cui produzione vegetale, direttamente o indirettamente, è utilizzata per l'alimentazione animale o umana, ovvero per processi di trasformazione industriale o comunque oggetto di commercio.

Nel caso di suolo ad uso agricolo lo smaltimento di liquami è ammesso non con semplice mezzo di scarico di acque usate, ma come mezzo di trattamento che assicuri un utile alla produzione ed in ogni caso una idonea dispersione ed innocuizzazione degli scarichi liquidi stessi in modo che le acque sotterranee, le acque superficiali, il suolo, la vegetazione non subiscono degradazione o danno.

Per quanto concerne gli scarichi nel sottosuolo, essi non dovranno essere consentiti quando possono essere danneggiate le falde acquifere.

I soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione ed al buon funzionamento di idonei strumenti per misura della portata delle acque prelevate al competente ufficio del Comune con periodicità non superiore all'anno.

Le autorità competenti per il controllo qualitativo degli scarichi possono prescrivere l'installazione degli strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica.

Le spese di installazione e gestione sono a carico del titolare dello scarico.

L'autorizzazione agli scarichi diretti nelle acque del mare è rilasciata dall'autorità designata dalla Regione ed è subordinata da parte del richiedente delle prescrizioni, dei limiti e degli indici di accettabilità previsti dalla Legge n. 650 del 24/12/1979.

Gli scarichi dei nuovi insediamenti sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) nel caso di recapito in corsi d'acqua superficiali, debbono essere conformi, sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità di cui alla tabella A) allegata alla legge n. 319 del 10/05/1976;
- 2) nel caso di recapito in pubbliche fognature debbono prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere comunque conformi all'accettabilità di cui alla tabella C) allegata alla legge n. 319/76, e successivamente all'avvio del medesimo, adeguarsi, inoltre, ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dal Comune o dal Consorzio che gestisce il pubblico servizio;
- 3) possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad usi agricoli, o nel sottosuolo, nel rispetto delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali, sino autorità regionali, cui si dovranno adeguare.

La domanda di autorizzazione o di rinnovo, deve essere accompagnata dalla puntuale precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale in atto, nonché dall'indicazione della quantità d'acqua da prelevare nell'anno solare.

Inoltre nella domanda dovrà essere indicato l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge, e comunque la fonte di approvvigionamento.

Le autorizzazioni sono rilasciate in forma definitiva quando gli scarichi rispettano i limiti di accettabilità di cui alla L.S. n. 319/76.

Prima dell'autorizzazione definitiva, viene rilasciata dalle autorità competenti una autorizzazione provvisoria, nella quale deve essere previsto:

- 1) per gli scarichi in corpi d'acqua pubblici l'allineamento progressivo ai limiti della tabella A) allegata alla legge n. 319/76;
- 2) per gli scarichi in pubbliche fognature, all'allineamento ai limiti della tabella C) allegata alla legge n. 319/76 e all'osservanza delle particolari prescrizioni tecnico-economiche connesse con l'utilizzazione del pubblico servizio e depurazione.

L'autorizzazione provvisoria s'intende concessa se non è rifiutata entro 6 mesi dalla data di presentazione della relativa domanda, fermo restando il potere delle autorità competenti di revocare l'autorizzazione o di rilasciare la stessa con eventuali prescrizioni del caso.

2) - BENI DEMANIALI - USI CIVICI

L'Amministrazione Comunale, effettua un censimento delle aree e degli immobili che sono in possesso a qualsiasi titolo, nonché delle aree gravate da usi civili.

I beni che costituiscono il demanio comunale sono i seguenti:

- gli acquedotti;
- gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico ed artistico a norma delle leggi vigenti in materia;
- le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
- i cimiteri;
- i mercati;
- le vie interne dell'abitato, le piazze o i giardini, le ville e passeggiate pubbliche;
- le fognature, come costruzioni accessorie alle strade di cui occupano il sottosuolo;

Fanno parte del patrimonio comunale anche le "servitù demaniali" cioè i diritti costituiti per la utilità di alcuni beni demaniali, ne sono esempio:

- permettere lo scolo attraverso un fondo, delle acque provenienti dalle strade demaniali;
- permettere l'installazione di opera di presa e condotte delle acque pubbliche;
- permettere l'uso di sorgenti di acque private;
- permettere l'uso delle strade vicinali di cui è titolare il Comune, al quale afferiscono, per tale sua veste, particolari diritti ed obblighi;
- osservare e mantenere zone di rispetto nei confronti delle strade e dei cimiteri;

L'utilizzazione di detti beni da parte del Comune può essere attuata:

a) direttamente dalla Pubblica Amministrazione;

b) dalla collettività:

- con uso ordinario generale: cioè da parte di tutti i cittadini (es. transito sulle strade pubbliche);

- con uso ordinario speciale: cioè consentito con particolare atto amministrativo (es. visita dei musei previo pagamento del biglietto, che è una tassa);

- con uso eccezionale: quando si sottrae un bene ad un uso comune, per metterlo a disposizione di un singolo, con atto di concessione.

3) - NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono soggetti alla normativa di cui al D.M. 236/1989 in esecuzione della legge statale n. 13/1989 la generalità degli edifici residenziali (privati, convenzionati e sovvenzionati), tutti gli edifici di proprietà privata indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e tutti gli spazi esterni di pertinenza di detti edifici.

Le norme, inoltre, si applicano sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni cioè per quegli interventi che, in base all'art.31 della legge 457/1978, sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un sistema sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Qualsiasi edificio o manufatto ricadente nel campo di azione del D.M. 236 deve essere accessibile visitabile o adattabile.

E' accessibile se in ogni sua parte è fruibile da una persona con ridotta o impedita capacità motoria. E' visitabile se consente alla persona con ridotta o impedita capacità motoria di fruire delle sue attrezzature e dei suoi servizi. E' adattabile se può essere reso accettabile a costi contenuti.

Quindi i progetti relativi alle nuove costruzioni o alle ristrutturazioni edilizie dovranno essere conformi alla citata legge statale n. 13 del 09/01/89 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dal presente decreto, è l'idoneità delle eventuali tecniche di cui sopra non certificate da professionista abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato alla verifica di tale conformità compiuta dall'Ufficio Tecnico o dal Tecnico incaricato dal Comune competente ad adottare tali atti.

L'eventuale dichiarazione di non conformità del progetto o il mancato accoglimento di eventuali soluzioni tecniche alternative devono essere motivati.

Le prescrizioni del presente decreto sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art.1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali, ed impiantistici.

Le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco in sede di provvedimento autorizzato previo parere dell'Ufficio Tecnico o dal Tecnico incaricato dal Comune per l'istruttoria dei progetti.

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo si rinvia alla legge statale n.13/89 e successivi regolamenti e circolari integrative.

4) - DISTANZE DALLE FERROVIE (D.P.R. 11/07/1980 N. 753)

E' proibito a chiunque costruire muri, case, tettoie ed altro qualsiasi edificio e di far crescere piante a distanza minore di mt. 6.00 dalla linea della più vicina rotaia di una strada ferrata, tale distanza dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di mt. 2.00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.

Tali distanze potranno essere diminuite di mt. 1.00 per le siepi, muriccioli di cinta e sterrati di altezza non maggiore di mt. 1.50.

A richiesta di chi costruisce od esercita la strada ferrata, le suddette distanze debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale alla portata necessaria per la sicurezza alla circolazione al lato convesso dei tratti curvilinei.

Non sono applicabili ai tratti di ferrovie su strade ordinarie le limitazioni vigenti circa la distanza delle costruzioni di case, capanne e tettoie.

I depositi di pietre o di qualunque altro materiale incombustibile nei terreni laterali ad una ferrovia, quando si elevino al di sopra del livello delle rotaie, devono essere tenuti alla distanza di cui ai commi precedenti.

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie e le particolari circostanze locali lo consentono, possono essere autorizzate dagli organi competenti dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, per le ferrovie statali, e dalla competente Direzione Compartimentale od Ufficio distaccato della Motorizzazione Civile e dei Trasporti in concessione, per le ferrovie concesse, riduzioni alle distanze prescritte dai commi precedenti.

La Direzione Compartimentale o l'Ufficio distaccato della Motorizzazione Civile e dei Trasporti in concessione, prima di autorizzare le richieste di riduzione delle distanze legali prescritte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dà comunicazione ai concessionari interessati delle richieste pervenute, assegnando loro un termine perentorio di 30 giorni per la presentazione di eventuali ricorsi. Trascorso tale termine, i predetti uffici possono autorizzare le riduzioni richieste.

Se all'epoca della costruzione di una strada ferrata esistono nelle proprietà laterali, a distanza minore di quelle prescritte ai comi precedenti, dagli edifici, capanne, piantamenti, siepi, steccati, muriccioli di cinta, cumuli di materie qualunque o scavamenti, i proprietari possono essere obbligati ad abatterli o toglierli, od ad cumularli, quando ciò sia riconosciuto necessario per la sicurezza pubblica e per la conservazione e regolarità dell'esercizio delle strade ferrate. In siffatto caso, è dovuta una competente indennità da determinarsi nel modo prescritto dalla legge sulle espropriazioni per causa di utilità pubblica.

I fabbricati e gli scavamenti per i quali non risulti necessario l'abbattimento od il riempimento, possono essere mantenuti nello stato in cui si trovano ed è presumibile fare solo quelle innovazioni che non tolgono loro la riconosciuta innocuità.

INDICE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art.1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.

Art.2 - Richiamo a disposizioni generali di legge.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art.3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.

Art.4 - Composizione della Commissione Edilizia.

Art.5 - Funzionamento della Commissione Edilizia.

CAPO III - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art.6 - Opere soggette a Concessione Edilizia.

Art.7 - Autorizzazioni.

Art.8 - Lavori eseguibili senza concessione.

Art.9 - Lavori eseguibili d'urgenza.

Art.10 - Domanda di concessione e autorizzazione e loro eventuale esecutività.

Art.11 - Documentazione a corredo delle domande –Progetto ed allegati.

Art. 11 bis - Documentazione a corredo delle domande per interventi sull'edificato e sui giardini.

Art.12 - Istruttoria preliminare dei progetti.

Art.13 - Concessioni (Procedure – Diniego – Ricorsi).

Art.14 - Validità della Concessione Edilizia.

Art.15 - Durata, decadenza e revoca della Concessione Edilizia.

Art.16 - Deroghe.

Art.17 - Responsabilità.

CAPO IV

Art.18 - Modi di esecuzione ed attuazione del P.R.G..

Art.18 bis - Procedure per l'adozione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Art.19 - Lottizzazioni.

Art.20 - Oneri di urbanizzazione ed opere di urbanizzazione.

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.21 - Inizio lavori.

Art.22 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

Art.23 - Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Art.23 bis - Pubblicità degli atti.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

Art.24 - Indici e parametri.

Art.25 - Definizione degli indici e dei parametri.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art.26 - Campionature.

Art.27 - Aspetto e manutenzione degli edifici.

Art.28 - Aggetti e sporgenze.

Art.29 - Arredo urbano.

CAPO II - NORME IGIENICHE

Art.30 - Spazi interni agli edifici.

Art.31 - Uso e distacchi fra fabbricati.

Art.32 - Convogliamento acque luride.

Art.33 - Scale.

Art.34 - Cucine, forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Art.35 - Piani interrati.

Art.36 - Piani seminterrati.

Art.37 - Piani terreni.

Art.38 - Piani sottotetto.

Art.39 - Norme comuni a tutti i piani abitati.

Art.40 - Fabbricati in zona rurale.

Art.41 - Servizi igienici per nuovi fabbricati e migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art.42 - Manutenzione delle aree.

Art.43 - Depositi su aree scoperte.

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.44 - Stabilità e sicurezza delle nuove abitazioni.

Art.45 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art.46 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o sottosuolo pubblico.

Art.47 - Rinvenimenti e scoperte.

Art.48 - Uso di scarichi e di acque pubbliche.

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.49 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

Art.50 - Ponti e scale di servizio.

Art.51 - Scarico di materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

Art.52 - Responsabilità degli esecutori di opere.

Art.53 - Rimozione delle recinzioni.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.54 - Sanzioni.

Art.55 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Art.56 - disposizioni transitorie.

TITOLO V

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VINCOLI TERRITORIALI

CAPO I

Art.57 - Vincoli inerenti i beni di interesse artistico e storico L.S. n. 1089 dell'1/6/1939.

Art.58 - Vincolo idrogeologico - forestale (punto i art.51 L.R. n.56/80).

TITOLO VI

ELENCO E DISPOSIZIONI NORMATIVE DI INTERESSE URBANISTICO