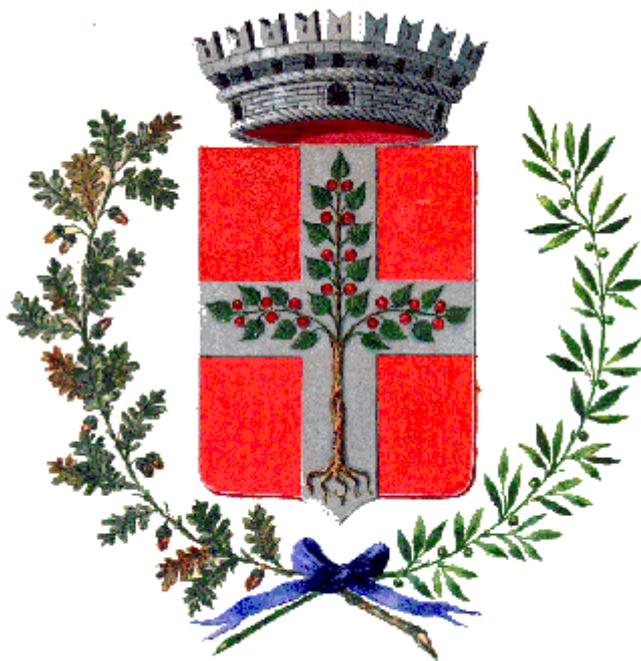


COMUNE DI TARQUINIA

(Provincia di Viterbo)



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Redatto dall'Architetto Ugo Ricco

Adottato con delibera di Consiglio n. 67 del 30.07.1998
odificato con delibera G.229/2003- CC 14/08.02.2008

Modificato ed integrato con delibere CC n.53 del 15.11.2016 e CC n.22 del 05.05.2017

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 - Strumenti di disciplina

CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, ESAME, PROGETTI, PARERI

Articolo 2 - Opere soggette a concessione

Articolo 3 - Opere non soggette a concessioni o ad autorizzazioni

Articolo 4 - Opere sottoposte a contributo concessorio

Articolo 5 - Definizioni delle destinazioni d'uso

Articolo 6 - Omesso

Articolo 7 - Omesso

Articolo 8 - Modalità per il calcolo del volume imponibile

Articolo 9 - Modificazioni delle destinazioni d'uso

Articolo 10- Opere soggette ad autorizzazione (lettere b)-c) dell'art.31 legge 457/78)

Articolo 11- Lavori eseguibili d'urgenza

Articolo 12- Progettisti e costruttori

Articolo 13- Domande di concessione edilizia

Articolo 14- Documentazione a corredo della domanda. Progetto e allegati

Articolo 15- Procedura per la presentazione della domanda

Articolo 16- Procedura per l'esame dei progetti e dei pareri

CAPO III - COMMISSIONI URBANISTICA ED EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Articolo 17- Istituzione Commissioni

Articolo 18- Composizione delle Commissioni

a) - Commissione Urbanistica

b) – Commissione Edilizia

Articolo 19- Requisiti per la nomina a membro della Commissione

Articolo 20- Funzionamento delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia

Articolo 21- Compiti della Commissione Edilizia

Articolo 22- Adunanze delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia

Articolo 23- Determinazioni del Sindaco

Articolo 24- Titolare della concessione edilizia e variazione

Articolo 25- Validità, decadenza e annullamento della concessione

Articolo 26- Varianti al progetto

CAPO IV – ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Articolo 27- Inizio lavori

Articolo 28- Direttore dei lavori e costruttore

Articolo 29- Responsabilità

Articolo 30- Ordine di cantiere

Articolo 31- Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Articolo 32- Visite di controllo: termini e modalità

Articolo 33- Norme particolari per i cantieri edilizi

CAPO V – AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Articolo 34- Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Articolo 35- Domanda di procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

TITOLO II – PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 36- Classificazione dei locali

Articolo 37- Caratteristiche dei locali

Articolo 38- Impianti speciali

Articolo 39- Soffitti inclinati

Articolo 40- Classificazione dei piani

Articolo 41- Piani seminterrati

Articolo 42- Sottotetti

Articolo 43- Indici edilizi

Articolo 44- Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Articolo 45- Norme edilizie per le nuove case rurali

Articolo 46- Isolamento dall'umidità

Articolo 47- Isolamento termico e impianto termico

Articolo 48- Fognature

Articolo 49- Impianti minimi

Articolo 50- Rifornimento idrico

Articolo 51- Camere oscure

Articolo 52- Copertura

Articolo 53- Pareti divisorie

Articolo 54- Scale

Articolo 55- Scale, ascensori e bocche antincendio e caratteristiche costruttive in edifici alti

Articolo 56- Canne fumarie

Articolo 57- Rinvio a legge particolari

Articolo 58- Intercapedini

Articolo 59- Cassette per corrispondenza

Articolo 60- Aggetti e sporgenze

Articolo 61- Recinzioni

Articolo 62- Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ecc..

Articolo 63- Marciapiedi e porticati

Articolo 64- Tabelle stradali e numeri civici

Articolo 65- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Articolo 66- Uscite dalle autorimesse e rampe

Articolo 67- Norme particolari

Articolo 68- Aree scoperte

Articolo 69- Parcheggi

Articolo 70- Protezione dell'ambiente

Articolo 71- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Articolo 72- Locali per allevamento e ricovero di animali

Articolo 73- Impianti per lavorazioni insalubri

Articolo 74- Decoro generale

Articolo 75- Attività rumorose e moleste

Articolo 76- Inquinamento luminoso

Articolo 77- Manutenzione

TITOLO III – LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Articolo 78- Significato della lottizzazione

Articolo 79- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Articolo 80- Proposta di convenzione

Articolo 81- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Articolo 82- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Articolo 83- Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

Articolo 84- Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.

Articolo 85- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Articolo 86- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Articolo 87- Concessioni edilizie nella lottizzazione

Articolo 88- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 89- Deroghe

Articolo 90- Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Articolo 91- Controlli e repressione abusi

Articolo 92- Sanzioni

Articolo 93- Entrata in vigore del presente regolamento

Articolo 94- Opere già autorizzate

Articolo 95- Legislazione da osservare

TITOLI
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 - Strumenti di disciplina

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune e più in generale, ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dal P.R.G., dalle norme tecniche di attuazione, dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica n.1150 del 17-08-1942, modificata ed integrata con L. n.765 del 06-08-1967, dalla L. n.10 del 28-01-1977 nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, ESAME, PROGETTI, PARERI

Articolo 2 - Opere soggette a concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio (lettere c)-d) dell'art.31 legge 457/78) comunale di Tarquinia, eseguire nuove costruzioni, interventi edilizi su quelli esistenti o apportare modifiche di destinazione d'uso anche parziale ai fabbricati, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità poderale di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizia;
- f) costruzione d'impianti sportivi e relative attrezzature;

- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Salvo quando ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti a)(quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), b), c), d)(quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune), e), f), h), i) del presente articolo.

In ogni caso le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del Consiglio Comunale.

Articolo 3 - Opere non soggette a concessioni o ad autorizzazioni

Non sono soggette a concessione ne ad autorizzazione ma a semplice comunicazione (lettera a) dell'art.31 legge 457/78):

a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloriture;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni, quest'ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatizio allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori (esclusi gli interventi nel centro storico).

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie e rimodellamento del terreno;
- d) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, etc.. sempreché non comportino opere murarie, scavi e rinterrì;

- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- f) realizzazione di recinzioni sempreché eseguite in conformità all'art.25 del vigente Regolamento di Polizia Urbana.
- g) opere di impermeabilizzazione (manti e tegole).

Articolo 4 - Opere sottoposte a contributo concessorio

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

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

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

Qualora il Comune accetti la richiesta determina il costo di tali opere che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

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

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

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

Articolo 5 - Definizioni delle destinazioni d'uso

Ai fini della determinazione del contributo di cui al precedente articolo 4 le destinazioni d'uso riguardanti gli interventi edilizi sono riassunte nelle seguenti categorie riferite alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e raggruppate nelle tre classi previste dalla L. n.10/1977.

1) residenze:

categorie:

a) abitazioni;

2) costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:

categorie:

b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

c) sedi di grandi società, banche e istituti;

d) uffici privati e studi professionali;

e) esercizi commerciali e esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie ecc., scuole guida ecc.);

f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari ecc.);

g) botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto ecc., con superficie totale non superiore a 400 mq.;

h) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;

l) sedi di giornali quotidiani;

m) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi ecc.);

n) impianti sportivi per competizioni;

o) depositi e magazzini non di vendita;

p) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

q) esercizi commerciali all'ingrosso;

r) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

3) costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali:

categorie:

s) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;

t) impianti (stabilimenti e opifici) industriali.

Articolo 6 - Omesso

Articolo 7 - Omesso

Articolo 8 - Modalità per il calcolo del volume imponibile

Il volume dell'edificio al quale va applicato il contributo per metro cubo, determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura.

Relativamente ai volumi completamente interrati si precisa quanto segue:

- per i locali destinati a residenze, a uffici e attività produttive viene assimilato al volume realizzabile fuori terra;
- la superficie dei locali interrati può eccedere la superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, posso essere destinati ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- quei 'volumi tecnici' strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a impianti tecnici a servizio dell'edificio che emergono dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
- quei 'volumi tecnici' strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a impianti tecnici a servizio dell'edificio che, comunque collocati, non abbiano una altezza lorda superiore a m 2,20;
- i volumi completamente interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm.100), se destinati a: garage, cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici;
- i locali sottotetto o loro porzioni (intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto) aventi altezza massima utile interna complessiva non superiore a ml. 2,20;
- i portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito;
- i porticati e tettoie, intesi quale spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte su almeno due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati. La superficie del portico/tettoia non può essere superiore al 25% della superficie immobiliare afferente. I portici con una superficie a pavimento superiore al 25% della

superficie dell'unità immobiliare afferente devono essere computati nel calcolo del volume solo per la parte eccedente la misura suddetta;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.

Negli interventi di ristrutturazione il volume al quale va applicato il contributo al metro cubo va inteso per porzioni di edificio non inferiore alla minima unità immobiliare.

Il parametro indicato dalla tabella C si riferisce agli interventi di ristrutturazione totale; ossia agli interventi con un costo presunto pari o superiore a quello determinato annualmente, per le nuove costruzioni con DM LL.PP.

Negli interventi di ristrutturazione parziale lo stesso parametro della Tabella C deve essere ridotto ad un parametro inferiore calcolato proporzionalmente al costo degli interventi stessi, documentati con perizia giurata allegata ai progetti presentati per ottenere la concessione.

In caso di ristrutturazione anche parziale accompagnata da modifica di destinazione il parametro da applicare è quello relativo alla ristrutturazione totale.

Articolo 9 - Modificazioni delle destinazioni d'uso

Qualora la destinazione d'uso delle opere o degli impianti non destinati alla residenza, indicati nell'art.10 della L. n.10/1977, nonché di quelle zone agricole previste nell'art.9 della medesima legge, venga comunque modificata successivamente all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione.

Qualora, invece la modifica della destinazione d'uso, sia richiesta entro il periodo di validità della concessione già rilasciata, il contributo per la variante alla concessione è pari alla differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione e alla vecchia, calcolate distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tra le due specie di opere non è ammessa compensazione.

Articolo 10 - Opere soggette ad autorizzazione (lettere b)-c) dell'art.31 legge 457/78)

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte 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, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

1) apertura, chiusura o modificazione di parti esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;

2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;

3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, solo nel caso di creazione di nuovi servizi quali bagni e cucine.

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) le opere costituenti pertinenze ed impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti purché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n.1089 e n.1497 del 1939, ossia:

1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, cantine, terrazze e/o balconi, autorimesse private, legnaie e ripostigli, piscine, tettoie e coperture per auto, tettoie per il ricovero degli attrezzi agricoli, sistemazioni esterne di giardini, scale di sicurezza, rampe, ecc., e recinzioni solo se da realizzare in modo diverso dalle disposizioni di cui al regolamento di polizia Urbana;

2) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti materiali e colori;

4) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;

5) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;

d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempreché non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;

e) le varianti in corso d'opera di cui al comma 12 dell'art.15 legge 10/1977;

- f) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- g) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- h) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- i) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;
- l) sono soggetti altresì ad autorizzazione:
 - 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definita nel successivo articolo allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n.1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n.1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A.

Articolo 11 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di chiedere subito l'autorizzazione oppure di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al successivo art.13.

Articolo 12 - Progettisti e costruttori

La progettazione dei fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti; Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze ed iscritti nei relativi Ordini ed Albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Articolo 13 - Domande di concessione edilizia

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art.2 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) codice fiscale del proprietario;

Articolo 14 - Documentazione a corredo della domanda. Progetto e allegati.

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove s'intende intervenire e la natura e la dimensione degli interventi stessi.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della Commissione Edilizia) possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) Per le nuove costruzioni:

1) stralcio catastale aggiornato, con l'esatta indicazione del lotto mediante colorazione trasparente firmata dal progettista;

2) stralcio dello strumento urbanistico vigente o di quello attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;

3) planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:5000 comprendente il piano quotato, con le indicazioni delle superfici del lotto, delle strade, della posizione sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi.

4) planimetria in scala non inferiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante o post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo modificabile fino all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.);

5) le piante dei vari piani, in scala 1:100 con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del punto seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano attico (ove consentito, del piano di copertura).

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:500, corredate da

piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recante l'indicazione di destinazione degli stessi;

6) almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o in scala 1:50 nei casi di cui al penultimo comma del precedente articolo) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio.

In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4);

7) tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno nel rapporto 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti oppure allegato adeguata documentazione fotografica. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziato in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per le insegne, le opere in ferro e le balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici;

8) piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20 in corrispondenza di piani caratteristici (ove esistano) con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;

Analoghi particolari per le recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra;

9) indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinati per composizione architettonica dell'edificio. In particolare ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'ufficio sanitario. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dal Medico Igienista (ovvero il medico incaricato

di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla U.S.L. competente per territorio).

Tutti gli elaborati grafici richiesti nei punti da 1 a 9 dovranno essere prodotti in unica tavola, salvo casi particolari.

10) relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;

11) nulla osta del comando provinciale dei vigili del fuoco, ove necessario;

12) nulla osta del Medico Igienista (ovvero il medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'Igiene Pubblica designato dalla U.S.L. competente per territorio) solo nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e interventi che interessino norme di natura igienico-sanitaria;

13) nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali e regionali, ove necessario;

14) permessi od autorizzazioni, ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi statali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti;

15) concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati;

16) copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti;

17) copia atto di proprietà o titolo di godimento del bene immobile.

B) Per le demolizioni e ricostruzioni:

1) tutte le documentazioni di cui al precedente punto 'A', indicando con colorazione gialla la porzione da demolire e con colorazione rossa la parte da ricostruire;

2) modello ISTAT (rilevazioni dell'attività edilizia opere da demolire);

3) ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più significative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) Per i restauri, risanamenti conservativi e ristrutturazioni:

1) la documentazione di cui al punto 'A' numeri 1, 2, 10, 11, 12, 13;

2) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi;

3) piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni in giallo e le ricostruzioni in rosso;

4) documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od in mancanza altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa;

5) qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovranno produrre il nulla osta del condominio solo nei casi di modifiche sostanziali.

D) Per interventi su edifici di interesse storico ambientale:

1) la documentazione di cui al punto C, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto;

2) relazione storico critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni).

E) Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione:

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione, deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

a) per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:

1) la documentazione di cui ai punti B, C, D del precedente articolo, riferito alle sole parti per le quali si intende intervenire;

b) per gli altri interventi:

1) la documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Articolo 15 - Procedura per la presentazione della domanda

Le domande di concessione, corredate dai documenti di cui al precedente art.14 devono essere presentate all'ufficio tecnico comunale, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento; tale numero dovrà essere trascritto sul verbale delle assemblee della Commissione Edilizia.

Articolo 16 - Procedura per l'esame dei progetti e dei pareri

Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati o di documenti insufficienti o mancanti fra i

quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- del Medico Igienista (ovvero dal medico incaricato di sovrintendere ai servizi dell'igiene pubblica designato dalla U.S.L. competente per territorio) per quanto di sua competenza e solo nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti ed interventi che interessino norme di natura igienico-sanitaria.
- del veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo) e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a legge speciali o regolamentazioni comunali, provinciali regionali o statali, devono essere preventivamente esibiti dal richiedente i relativi permessi o autorizzazioni.

CAPO III - COMMISSIONI URBANISTICA EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Articolo 17 - Istituzione delle Commissioni

Per un migliore esame delle varie pratiche vengono istituite le seguenti due commissioni:

- a) Commissione urbanistica;
- b) Commissione edilizia-agraria;

Articolo 18 - Composizione delle Commissioni

a) Commissione urbanistica

E' istituita la Commissione tecnica urbanistica composta :

- dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente che la presiede;
- dal responsabile del procedimento, se diverso dal Responsabile del Settore, senza diritto di voto;

- da quattro tecnici di cui: un architetto, un ingegnere ed un geometra o diplomato triennale di titolo equipollente alla figura professionale dell'ingegnere o architetto, uno storico particolarmente esperto nei problemi della conservazione e del restauro del patrimonio edilizio e dei beni architettonici, da nominarsi sulla base delle domande e relativo curriculum professionale presentate a seguito di pubblico bando;
- da un tecnico in possesso di diploma di laurea riconosciuto ai sensi dell'art. 3 del D.L. 27.10.1992 n.129, iscritto al relativo Ordine Professionale da almeno cinque anni con esperienza in materia paesaggistico-ambientale che non sia dipendente comunale, così come previsto dall'art.1 comma 5 della L.R. 19.12.1995 n.59, da nominarsi sulla base delle domande e relativo curriculum professionale presentate a seguito di pubblico bando;
- da un dottore in geologia iscritto al rispettivo Ordine/Albo Professionale, da nominarsi sulla base delle domande e relativo curriculum professionale presentate a seguito di pubblico bando.

La valutazione delle domande per la nomina dei suddetti membri avverrà sulla base dei titoli e dell'esperienza su specifici temi di natura urbanistica e di tutela ambientale, con particolare attenzione a quelli riferiti al territorio comunale.

La Commissione potrà avvalersi di eventuali altre figure professionali, con specifiche competenze, convocate su richiesta motivata del Responsabile del Settore a supporto dei lavori della commissione; tali professionisti non hanno comunque diritto di voto;

b) Commissione edilizia-agraria

E' istituita la commissione edilizia-agraria comunale composta da :

- dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente che la presiede;
- dal responsabile del procedimento, se diverso dal Responsabile del Settore, senza diritto di voto;
- da due dottori agronomi forestali o periti agrari iscritti ai rispettivi Ordini/Albi professionali, ovvero agrotecnici o agrotecnici laureati indicati dalle organizzazioni professionali del settore agricolo, con qualifica di membri effettivi. Per le predette figure professionali incaricate ad esprimere il preventivo ed obbligatorio parere sui P.U.A. è necessario nominare, al fine di garantire l'attività nonché il numero legale delle sedute, due membri supplenti. Detti membri supplenti possono essere individuati tra quei soggetti che si sono classificati subito dopo i primi due risultati idonei alla selezione, ed in assenza di tale circostanza, ricorrendo direttamente agli agrotecnici o agrotecnici laureati indicati dalle organizzazioni professionali del settore agricolo.

Articolo 19 - Requisiti per la nomina a membro della Commissione

Tutti i cittadini possono essere nominati (secondo le proprie competenze) purché in possesso degli stessi requisiti richiesti per l'elezione a Consigliere Comunale.

Articolo 20 - Funzionamento delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia-Agraria

Sia nella commissione urbanistica che in quella edilizia esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune, all'uopo designato dal responsabile del settore competente.

I commissari durano in carica cinque anni e i suoi membri possono essere confermati una sola volta.

Il commissario che cessa l'ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito sempre mediante nomina ed il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza è dichiarata dall'organo competente che provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il responsabile del settore competente di propria iniziativa o su richiesta di un membro della commissione può, con proposta motivata sul verbale, invitare ad assistere alle adunanze ed esprimere il proprio parere anche altre persone interne o esterne all'Amministrazione comunale notoriamente esperte nei problemi trattati o il cui apporto è riconosciuto utile alla corretta ed esaustiva valutazione del procedimento.

Articolo 21 - Compiti della Commissione Edilizia-Agraria

La Commissione edilizia-agraria in seduta ordinaria è chiamata ad esprimere il preventivo parere per :

l'esame dei piani di utilizzazione aziendale (P.U.A.), preordinato alla loro approvazione e rilascio da parte della struttura tecnica comunale competente.

La commissione esprime in seduta ordinaria il proprio parere sui P.U.A. in merito:

- alla verifica dei presupposti agronomici e/o forestali ed economico-produttivi
- alla verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici
- alla verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore
- alla verifica dei requisiti soggettivi del proponente
- alla verifica delle caratteristiche dell'azienda agricola

- in relazione agli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse, alla verifica della rispondenza degli stessi alle reali esigenze dell'azienda agricola e della proporzionalità rispetto alla tipologia ed alle dimensioni dell'azienda stessa
- alla verifica della effettiva necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali proposte nonché la possibilità di soluzioni alternative di minor impatto e della mitigazione degli effetti.

Oltre alle funzioni ordinarie della Commissione, la medesima può essere convocata in seduta straordinaria su richiesta motivata del Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente, secondo il criterio discrezionale riconosciutogli.

Articolo 21 bis - Compiti della Commissione Urbanistica

La Commissione Urbanistica esprime parere consultivo su tutti i procedimenti di natura urbanistica quali programmi e piani urbanistici e/o progetti con valenza urbanistica e/o procedimenti speciali con incidenza urbanistica.

La Commissione Urbanistica viene convocata dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente, con relazione motivata, per la valutazione di specifici procedimenti i cui contenuti e caratteri richiedano il più ampio confronto tra professionalità tecniche competenti in materia, al fine di pervenire alla più esaustiva valutazione possibile.

Il presidente della commissione può ritenere opportuno dare audizione ai titolari di istanze oggetto di valutazione o a loro rappresentanti e ai relativi tecnici incaricati al fine di consentire alla parte il più ampio contributo alla valutazione del procedimento.

Articolo 22 - Adunanze delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia-Agraria

Le adunanze avvengono nella residenza municipale; la commissione urbanistica si riunisce su richiesta del responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente le volte ritenute necessarie dal medesimo; quella edilizia-agraria, trattandosi di organo di supporto al responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, tutte le volte che quest'ultimo lo ritenga necessario e lo comunichi al Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente.

Le Commissioni possono essere convocate anche in seduta congiunta qualora ritenuto opportuno dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente, al fine di semplificare e ridurre i tempi del procedimento.

Le Commissioni sono convocate dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Relatore delle istanze e/o procedimenti è il Responsabile del Procedimento, in caso di sua assenza, il Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica/Edilizia Privata dell'Ente.

Le commissioni hanno facoltà di sentire durante le adunanze i progettisti per avere chiarimenti sulle questioni o sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati; per la commissione urbanistica, il tecnico commissario eventualmente interessato al procedimento oggetto della seduta, potrà essere sostituito con altro nominato occasionalmente, per la specifica convocazione, dal Presidente della Commissione, preferibilmente scelto tra i nominativi che si sono candidati alla nomina di membro di commissione, previo presentazione di domanda; mentre per la commissione edilizia-agraria, nell'esame di progetti elaborati dagli stessi commissari o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati, si ricorrerà alla loro sostituzione con i membri nominati supplenti. Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla commissione _____" completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

Articolo 23 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale:

- ove richiesto, ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L.10/77.

La concessione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi,

nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della commissione edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

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

Scaduto il termine di sessanta giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di varianti che giustificano un nuovo esame oppure dopo aver acquisito chiarimenti dal Progettista.

Articolo 24 - Titolare della concessione edilizia e variazione

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, mediante atti recanti data certa contemplanti anche l'esistenza della concessione, provvede alla relativa variazione.

La variazione non è sottoposta a contributo concessorio.

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

Articolo 25 - Validità, decadenza e annullamento della concessione

La concessione ha validità di 12 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta a ottenere il rinnovo.

Il rinnovo non può essere concesso dopo 36 mesi dal rilascio della concessione, solo nel caso di inizio lavori ancora non dichiarato; in caso contrario il rinnovo dovrà essere richiesto allegando apposita relazione tecnica esplicativa sui lavori ancora da realizzare.

La concessione di rinnovo non è sottoposta a contributo concessorio.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data del rilascio della concessione.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della L.1150/1942 modificata e integrata dalla L.765/1967.

La concessione edilizia è annullata quando:

- la concessione risulta rilasciata in contrasto con le leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e la riduzione in pristino delle costruzioni, il Sindaco applica le sanzioni di cui all'art.15 della L.10/77.

Articolo 26 - Varianti al progetto

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

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Articolo 27 - Inizio dei lavori

Almeno sette giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Comune l'inizio dei lavori che automaticamente implica che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici di riferimento a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Trascorsi sette giorni dalla comunicazione, senza che l'ufficio tecnico comunale abbia provveduto al sopralluogo, il titolare della concessione può dar corso ai lavori.

Le determinazioni di cui al comma primo vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

Articolo 28 - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, nella comunicazione di cui all'articolo precedente, deve indicare il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

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

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Articolo 29 - Responsabilità

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

Articolo 30 - Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi ringrandenti e integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare della concessione e del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'autorità comunale e statale.

Articolo 31 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da

includere nel recinto di cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Articolo 32 - Visite di controllo: termini e modalità

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 i disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi e di linea o livello;
- alla fine della struttura, allegando la relazione a struttura ultimata;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- sette giorni per l'inizio dei lavori;
- venti giorni dopo la comunicazione di struttura ultimata;
- trenta giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui uno deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di

regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nelle concessione edilizia.

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

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

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

Articolo 33 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Articolo 34 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformazioni destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone e di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc., è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Articolo 35 - Domanda di procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

Tale domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- copia dell'avvenuto accatastamento;
- copia del collaudo statico vistato dal Genio Civile;
- certificazione impianto elettrico (legge 46/90);
- dichiarazione di conformità alle norme redatta dal direttore dei lavori.

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

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o agibilità s'intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 3 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata conforme.

Il termine fissato al comma 3 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

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

TITOL O II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE,
ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI
URBANIZZAZIONE

Articolo 36 - Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro e angoli cottura.

S2 - a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

g) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme dei preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

S3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'amministrazione su parere della commissione edilizia.

Articolo 37 - Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Tale norma non si applica all'interno del centro storico dove nei locali di categoria A2 dovranno essere previsti adeguati sistemi di ventilazione forzata.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficiali mq 9,00 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30,00)
- cubiche mc. 24,30.

L'altezza minima dei locali di categoria A1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta, per la categoria A2) deve essere pari ad almeno metri 3,50.

Quest'ultimo parametro non si applica quando i locali di categoria A2) siano ubicati all'interno del centro storico, dove saranno mantenute le altezze preesistenti con un minimo consentito di metri 2,70 senza che questo costituisca pregiudizio per le destinazioni d'uso salvo che per attività particolari quali vapoforni, locali adibiti alla preparazione di cibi cotti, attività artigianali che prevedono lavorazioni con impiego di prodotti chimici e/o macchinari che alterino il microclima dell'ambiente.

Sempre all'interno del centro storico, nei progetti di ristrutturazione inerenti locali di categoria A1), sono consentite in deroga alla norma, altezze minime pari a ml.2,40.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq.0,40.

Tale norma non si applica per i locali di categoria S3.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal programma di fabbricazione, di categoria A.

I locali di categoria S1) dovrebbero preferibilmente avere accesso ai locali di categoria A attraverso disimpegno; tale norma non si applica per i locali destinati ad angolo cottura e per quelli posti all'interno del centro storico.

I cavedi e le chiostrine quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di categoria S1 e S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il

fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso della acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13,00. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml.3,50.

Articolo 38 - Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, di refrigerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'amministrazione, su parere dell'ufficio sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al rilascio del certificato di regolare esecuzione con gli allegati previsti dalla legge n. 46/90.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo dell'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'ufficio sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Articolo 39 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m.2,00 per i locali di categoria A.

Articolo 40 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti e a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Articolo 41 - Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2

purché: l'altezza netta sia non inferiore a m.3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'ufficio tecnico comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio. L'amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 42 - Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento della coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i ml. 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai ml. 2,70, con un minimo consentito di ml.2,00.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopraddette.

Articolo 43 - Gli indici edilizi

Gli indici edilizi sono:

- a) Area edificabile (Ae): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) Superficie minima del lotto edificabile (Sm): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- c) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie massima in mq. costruibile (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq. di area edificabile;
- d) Rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa;
- e) Altezza massima (H): indica l'altezza massima misurata in ml. consentita dagli strumenti urbanistici;
- f) Distanze minime dai confini e dal ciglio della strada: rispettivamente le distanze minime dai confini (di) e dal ciglio della strada (ds) sono misurate in metri lineari;

- g) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il massimo volume in mc. costruibile sui mq. di area edificabile (Ae);
- h) Volume edificabile (Vc): è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ac) per l'indice di fabbricabilità (If).

Articolo 44 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

- 1) Costruzione. Ai fini del presente regolamento per 'costruzione' s'intende:
- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) Fronte. Per 'fronte' di una costruzione s'intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) Ricostruzione. Per 'ricostruzione' s'intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di costruzione o di parte di essa, demolita.
- 4) Ampliamento. Per 'ampliamento' s'intende l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) Sopraelevazione. Per 'sopraelevazione' s'intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 6) Ristrutturazione edilizia. Per 'ristrutturazione edilizia' s'intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 7) Ristrutturazione urbanistica. Per 'ristrutturazione urbanistica' s'intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 8) Restauro e risanamento conservativo. Per 'restauro e risanamento conservativo' si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi

compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) Manutenzione ordinaria. Per 'manutenzione ordinaria' s'intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

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

11) Variazione della Destinazione d'uso. Costituisce 'mutamento di destinazione d'uso' la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

12) Disposizione planovolumetrica degli edifici. Per 'disposizione planovolumetrica' degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del piano regolatore generale, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva base di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una 'impostazione planovolumetrica di base'.

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 13) St. Superficie territoriale (Ha). Per 'superficie territoriale' s'intende quella riferita agli strumenti urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.
- 14) It. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha). Per 'indice di fabbricabilità territoriale' s'intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- 15) Sf. Superficie fondiaria (mq). Per 'superficie fondiaria' in caso di strumento urbanistico esecutivo, s'intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.
- 16) If. Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq). Per 'indice di fabbricabilità' s'intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
- 17) Sm. Superficie minima del lotto (mq). Per 'superficie minima del lotto' s'intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- 18) Su1. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq). Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 19) Su2. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq). Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondarie secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto presto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 20) Sc. Rapporto di copertura (mq). Per 'rapporto di copertura' s'intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerato per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

21) Sc. Superficie coperta di un edificio (mq). Per 'superficie coperta di un edificio' s'intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda ecc., fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di quest'ultimi.

22) Su. Superficie utile (mq). Per 'superficie utile' s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

23) Sa. Superficie utile abitabile (mq). Per 'superficie utile abitabile' s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, tramezzi, pilastri sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro.

24) V. Volume di un edificio (mc). Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

È altresì escluso dal calcolo del volume quanto riportato al quarto capoverso dell'articolo 8;

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono essere prioritariamente collocati nei locali sottotetto, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

25) Hf. Altezza delle fronti di un edificio (ml). Per 'altezza delle fronti di un edificio' s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea d'intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente. Nel caso in cui la pendenza superi il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso sia il sottotetto abitabile o meno. Nel caso di locali interrati aperti su un solo lato la quota di riferimento va presa sui restanti 3 lati.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo medesimo; è consentita la realizzazione di un parapetto di coronamento di altezza non superiore ma uguale a ml. 1,00 se praticabile ed usufruibile.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ciascun elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare il 20% ovvero di due metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è a terrazza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 5,00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i ml. 3,00 e in riporto a ml. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, è ammesso l'arretramento dei piani superiori.

26) H. Altezza della costruzione (ml). Per 'altezza della costruzione' s'intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalla norme per le diverse zone.

27) Df. Distanza tra le fronti (ml). Per 'distanza tra le fronti degli edifici' s'intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili sempreché quest'ultimi siano a distanza minima prevista dal confine. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggino parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi esterni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

28) D. Distanza dai confini e dal filo stradale (ml). Per 'distanza dai confini o dal filo stradale' s'intende la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà, dal filo stradale o dal limite di zona non può essere inferiore a ml. 5,00.

Per i volumi completamente interrati le distanze minime sono:- dal confine di proprietà: ml. 1,50;- dal limite di zona: ml. 5,00;- dal filo stradale: ml. 5,00.

Sono ammesse costruzioni e/o sopraelevazioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzione sul limite di zona.

Sono ammesse costruzioni e/o sopraelevazioni a distanza inferiore ai 5,00 ml. (salvo quelle al limite di zona e comunque non inferiore a ml.1,50) nei casi in cui nel lotto confinante sia già stata realizzata una costruzione a distanza maggiore di 5,00 ml. fermo restando la distanza minima di 10,00 ml. tra le due costruzioni e previo assenso scritto del proprietario dell'immobile già realizzato.

Nei lotti interclusi qualora i fabbricati adiacenti siano stati realizzati a distanza inferiore dal filo stradale rispetto a quella prevista, è consentita l'edificazione e/o la sopraelevazione in allineamento ai fabbricati esistenti fermo restando il rispetto della distanza minima prevista da detti fabbricati.

29) N. Numero dei piani. Per 'numero dei piani' s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del precedente p.to 23 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi dell'articolo 42.

30) Lm. Lunghezza massima delle fronti. Per 'lunghezza massima delle fronti' s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

31) Spazi interni agli edifici. Per 'spazi interni agli edifici' s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) patio, s'intende per 'patio' lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00;

b) chiostrina, s'intende per 'chiostrina' uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a ml. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3,00;

c) cavedio, s'intende per 'cavedio' uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

32) Indice di piantumazione (n/ha). Per 'indice di piantumazione' s'intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

33) Opere di urbanizzazione primaria: tali opere, unitamente alle aree necessarie alla loro realizzazione comprendono:

a) il sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;

b) gli spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;

c) le sistemazioni delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non: attrezzature per il traffico;

d) le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;

e) la rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;

f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;

g) spazi a verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;

h) le reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere

a), b), c).

34) Opere di urbanizzazione secondaria. Tali opere, unitamente alle aree necessarie alla loro realizzazione comprendono:

a) gli asili nido e le scuole materne;

b) le scuole dell'obbligo e relative attrezzature;

- c) le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) i centri sociali, civili, attrezzature pubbliche e culturali e sanitarie;
- e) i mercati di quartiere;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) le aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

35) Volumi tecnici. Sono da considerare 'volumi tecnici' i volumi privi di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione): l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, e qualsiasi altro impianto che non possa essere compreso in alcun modo per esigenze tecnicofunzionali entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe utilizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

36) Barriere architettoniche. Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971 n. 118 e dal regolamento di attuazione della medesima approvato con decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978 n.384, nonché dalle leggi regionali n.62/74 e n.72/75 articolo 4, e successiva legge 9 gennaio 1989 n.13, per tutti gli edifici pubblici o di uso pubblico e per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette 'barriere architettoniche', e cioè, gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici anzidetti.

Tali ostacoli si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero la esiguità di passaggi e ristrettezze di ambiente (strettezze, cabine e ascensori, aperture di porte, ecc.).

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni di tali edifici, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane ed ai portatori di handicap.

Articolo 45 - Norme edilizie per le nuove case rurali

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali d'abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle , gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno ml. 10,00, oltre le distanze fissate dal D.M. 01/04/68 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a ml. 3,00. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del RDL n.1862 del 01/12/1930 modificate dalle LL. n.925 del 25/04/1931 nonché dagli articoli 233 e seguenti del T.U. della legge sanitaria n.1265 del 27/07/1934. Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30,00.

Articolo 46 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat.A1 e S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno cm. 50 di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno cm. 25 di spessore ed il piano di calpestio deve risultare cm. 30 sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1 costruiti su un vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Il rinterro delle pareti perimetrali interrate dovrà essere effettuato con ciottoli di pietra o altro materiale arido.

Articolo 47 - Isolamento termico e impianto termico

Per quanto attiene l'isolamento termico e gli impianti termici nei fabbricati, vanno completamente rispettate le norme e la prassi indicate dalla legge n. 10/91.

Articolo 48 - Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere. In zone non servite dalla rete comunale, è consentito l'impiego di :

- piccoli depuratori con scarico finale a norma di legge;
- dispersione per sub-irrigazione;
- dispersione per evapotraspirazione a ciclo chiuso.

In casi eccezionali e documentati può essere consentito l'impiego di fosse a tenute stagna a svuotamento periodico documentabile.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Articolo 49 - Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio del Medico igienista, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabo.

Tutti i locali di nuova costruzione destinati ad attività commerciale dovranno essere dotati di servizio igienico con relativo antibagno.

Nelle ristrutturazioni all'interno del centro storico l'obbligo di realizzare il servizio igienico e relativo antibagno vale solo per quei locali destinati ad attività che prevedono la manipolazione e/o la somministrazione di cibi e bevande.

I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Articolo 50 - Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile

dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere realizzati a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Articolo 51 - Camere oscure

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse devono rispettare le norme nazionali previste ai fini igienici e della sicurezza (es: DM 1/2/86;DL n.626 del 19/9/94; ecc.)

Articolo 52 - Copertura

Gli edifici di altezza superiore a ml. 13,00 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di coperture incombustibili.

I solai e le coperture sopra le autorimesse, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile ecc. devono essere in cemento armato di almeno cm.4 di spessore.

Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di ml. 2,00.

Articolo 53 - Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi caratteristiche d'infisso.

Articolo 54 - Scale

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima

delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a ml. 1,20.

Articolo 55 - Scale, ascensori e bocche antincendio e caratteristiche costruttive in edifici alti

Per edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio uguale o superiore a ml. 12,00 valgono le norme contenute nel DMI del 16/5/1987 n. 246.

Al di sopra dei 24,00 metri di altezza dovrà anche essere acquisito il prescritto certificato di prevenzione incendi da parte del comando dei vigili del fuoco competente per territorio.

Per le altre tipologie edilizie valgono le norme indicate nei regolamenti specifici (es.: edilizia scolastica, edifici industriali, ecc.).

Articolo 56 - Canne fumarie

Per il dimensionamento e le caratteristiche tecniche e costruttive delle canne fumarie vale quanto prescritto dalle norme UNI vigenti in materia.

Nel caso di realizzazione di nuovi impianti su edifici già esistenti o di interventi di manutenzione straordinaria su impianti già realizzati gli scarichi dei fumi relativi a generatori di calore con potenza al focolare non superiore a 34.4 Kw potranno non essere condottati al di sopra del colmo del tetto e seguire esclusivamente le norme tecniche previste dalla UNI-CIG 7129/92 e successive modificazioni. Per potenze superiori a 34.4 Kw dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione allegando progetto e relazione tecnica.

Articolo 57 - Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche emanate da Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste da leggi particolari.

Articolo 58 - Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Articolo 59 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste in conformità alla nuova normativa CEE.

Articolo 60 - Aggetti, sporgenze e strutture semplici

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammesse bacheche e sporgenze superiori a cm. 4 al di sotto di metri 2,50 di altezza sul marciapiede o di metri 3,50 sul piano stradale o di campagna.

Entro gli stessi limiti di altezza sono vietate porte, gelosie, o persiane che aprano verso l'esterno. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

All'interno del centro storico l'altezza minima per le tende aggettanti deve intendersi in metri 2,50 dal marciapiede o, ove non esista, dal piano stradale purché non abbiano sporgenza superiore a cm 60 dal filo del fabbricato e comunque compatibilmente con le norme di sicurezza sulla viabilità.

Il Sindaco potrà, però, sentito caso per caso la Commissione edilizia e urbanistica, consentire deroghe per edifici pubblici destinati al culto, di particolare interesse artistico.

Al di sopra di metri 4,00 dal piano del marciapiede o di metri 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, o non sia rialzato rispetto al piano stradale, potrà essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili aperti o chiusi sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico o privato antistante e comunque mai oltre i ml. 1,40.

Nelle strade di larghezza inferiore a metri 6,00 è vietata la costruzione di balconi chiusi.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e urbanistica, consentire sporgenze maggiori per strutture in aggetto, sempre che siano salvi i diritti di terzi, le responsabilità tecniche della esecuzione siano assunte da un professionista debitamente qualificato a norma delle vigenti disposizioni sull'esercizio professionale e, quando si tratti di opere in conglomerato cementizio, previo il precisato nulla osta del competente ufficio del Genio Civile.

Sono vietate in ogni caso la costruzione e la conservazione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri di prospetto salvo casi particolari.

Nelle nuove costruzioni eseguite a filo stradale la porzione inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossate ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà essere, per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano del marciapiede, o a ml. 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente o in traccia, in modo da non costituire oggetto.

Ai fini dell'applicazione del dispositivo di cui all'art. 3 comma 1 lett. e5) oppure art. 6 comma 2 lett. e) del D.P.R. 380/01 che configura l'attività di edilizia libera, le strutture semplici diversamente denominate pergolende, dehors, gazebo, pergolati e simili, devono verificare la sussistenza dei requisiti di precarietà o di arredo.

I suddetti elementi o manufatti rientrano nell'attività di edilizia libera, anche in caso di installazioni di teli retrattili. Non sono ammessi né per coperture né per tamponature verticali, pannelli rigidi di qualsiasi tipo e materiale sia fissi che mobili, comprese eventuali aperture (finestre, portefinestre, porte,...).

Eventuali parapetti realizzati con pannelli o altri elementi di arredo non possono comunque avere una altezza superiore a 50 cm dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna.

Fatto salvo quanto sopra, l'installazione di eventuali pannelli rigidi anche a mero uso ornamentale o tecnologico modificano la consistenza del manufatto connotandolo come vera e propria opera edilizia e in quanto tale soggetta alle norme vigenti in materia edilizio-urbanistica.

Articolo 61 - Recinzioni

Salvo le disposizioni contrarie delle norme urbanistiche le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm. 60 dalla quota stradale.

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

Le recinzioni di terreni agricoli, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e orografiche della zona, effettuate con siepi e con paletti e rete metallica non potranno superare l'altezza massima di un metro e se infissi su cordoli, quest'ultimi non dovranno essere di altezza superiore a cm.30 per una profondità nel terreno massima di cm.15.

Tali recinzioni dovranno essere poste a distanza minima dal ciglio stradale di mt.1,00, per qualunque tipologia stradale, secondo quanto disposto dal D.P.R. 26.04.1993, n°147.

Articolo 62 - Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ecc.

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

Esse devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti precisamente quel che si vuole fare e se ne possa dedurre l'inquadramento.

Sono tassativamente vietate insegne, iscrizioni e tabelle dipinte a guazzo e, in genere, tutto ciò che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri e copra elementi architettonici o sfondi paesistici o limiti il pubblico diritto di veduta.

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, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Articolo 63 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Articolo 64 - Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Articolo 65 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Il Comune avrà cura di non arrecare danno agli edifici e al decoro urbano operando nei limiti dell'indispensabile e con la massima prudenza soprattutto sugli edifici storici e nella loro contiguità.

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

Articolo 66 - Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuola, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Articolo 67 - Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Articolo 68 - Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Articolo 69 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a un metro quadro ogni 20 mc.

di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi in aggiunta a quelli già imposti dal P.R.G.

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

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree limitrofe che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Articolo 70 - Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco o la Commissione edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

Articolo 71 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 72 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 73 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nel DL n.626 del 19/9/94.

Articolo 74 - Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i

cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio-tv, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono. Tutti i prospetti esterni dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia e urbanistica, potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per le costruzioni prospicienti vie o piazze importanti e che ne costituiscono sfondo prospettico nonché indicare particolari rifiniture, coloriture e quanto altro necessario al raggiungimento della precedente finalità.

Articolo 75 - Attività rumorose e moleste

Nel centro urbano e nei nuclei abitati del Comune sono vietate le attività rumorose e moleste nonché quelle che comportano alterazioni, anche temporanee, all'ambiente e agli edifici che le accolgono. Vale comunque in ogni caso quanto indicato dal DPCM (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) del 01/03/1991 integrato della suddivisione del territorio comunale in zone tabellate.

In conformità ai disposti di cui alla legge 26 ottobre 1995, n.447, i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n.349, ferme restando le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n.377, e successive modificazioni, e 27 dicembre 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.4 del 5 gennaio 1989, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dell'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Su richiesta del Comune, i competenti soggetti titolari dei progetti dovranno produrre una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie, D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole ed asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente.

Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

Articolo 76 - Inquinamento luminoso

Il Comune elaborerà apposito documento nel quale verranno specificate le prescrizioni da rispettare, all'interno e all'esterno del centro abitato, nel pieno rispetto del decoro urbano, delle bellezze architettoniche ed ambientali ed in funzione delle nuove normative che verranno emanate.

Articolo 77 - Manutenzione

Tutti i beni immobili ubicati nel territorio comunale debbono essere oggetto delle opere di manutenzione che ne garantiscano la conservazione ed il decoro.

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Articolo 78 - Significato della lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento.
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

Articolo 79 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative

percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

6) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;

7) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

8) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;

9) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Piano Regolatore Generale;

10) proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Articolo 80 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29/09/64 n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d) l'impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il tesoriere comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;

f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'articolo 88 del presente regolamento.

Articolo 81 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Articolo 82 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia e urbanistica comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona di P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione. Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'articolo 41 octies della legge 17/08/1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

Articolo 83 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Articolo 84 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'articolo 2 del presente regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la

conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Articolo 85 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Articolo 86 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Articolo 87 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo I del presente regolamento. Il contributo concessorio di cui all'articolo 5 della legge 10/77 è determinato dal congruaglio ai sensi dell'articolo 11 della stessa legge.

Articolo 88 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti comma sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli

elaborati indicati all'articolo 79 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme di P.R.G..

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 89 - Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale, sentite le Commissioni edilizia e urbanistica riunite ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'articolo 3 della legge 21/12/1955 n. 1357.

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

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'articolo 23 del presente regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

Articolo 90 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie e igieniche vigenti.

Articolo 91 - Controlli e repressione abusi

Ai sensi dell'articolo 32 della legge urbanistica del 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco esercita, mediante i funzionari e agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive e il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'articolo 15 della legge 10/77 nonché le sanzioni amministrative disposte dalla legge 47/85.

Quando l'inosservanza si riferisce a opere eseguite da amministrazioni statali e organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio e il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'articolo 29 della legge 17/08/1942 n. 1150.

Articolo 92 - Sanzioni.

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e segg. del T.U. della legge comunale e provinciale n. 383 del 3 marzo 1934. La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'articolo 344 del T.U. sulle leggi sanitarie n. 1265 del 27 luglio 1934. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

1) mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di sessanta giorni per la quota commisurata al costo di costruzione. Sono previste le seguenti sanzioni:

a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° e il 60° giorno successivi alla scadenza dei termini fissati;

c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° giorno dalla scadenza dei termini previsti;

2) opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione: debbono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine che sarà fissato dal Sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata.

Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso da parte del Comune stesso. L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al T.A.R. entro 60 giorni dalla sua notifica. Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessioni sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza. Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzata per i fini sopraindicati, deve essere demolita a spese del costruttore;

3) annullamento della concessione: ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative oppure non sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, sulla base di

valutazione effettuata dall'ufficio tecnico erariale. Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti. I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla legge vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del RD n.639 del 14 aprile 1910 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi pubblici;

4) opere eseguite in parziale difformità dalla concessione: il concessionario è tenuto alla loro demolizione. Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione;

5) non si procede comunque, alla demolizione oppure alla applicazione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Si tratta, ovviamente, di modifiche di lieve entità rispetto a quelle oggetto della concessione e che non devono rientrare nella seguente elencazione:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione negli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444;

b) modifiche delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per le modifiche stesse è richiesta la concessione edilizia;

c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;

d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento sempreché rimanga inalterato il numero dei piani;

e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione (in debordamento o in rientranza) superiore al 10 per cento della sagoma stessa;

f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;

g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art.31 della legge 3 agosto 1978, n.457;

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

La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variante essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nella precedente lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempreché la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

Non possono ritenersi varianti essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e), f), g) e h) effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti all'interno di parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della legge 47/85.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Le predette variazioni debbono, però, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e di uso della costruzione;

6) opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli dello Stato o di Enti territoriali: tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli Enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali. In caso di inadempimento all'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato RD n.639 del 14 aprile 1910. Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione, si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione. La sanzione è, però, comminata dallo Stato e dagli altri Enti territoriali interessati. E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche se provvisori per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Articolo 93 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune e sostituisce il precedente regolamento in vigore dal 14 gennaio 1987 e ogni altra regolamentazione comunale in materia.

Articolo 94 - Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 mesi dalla data di inizio.

Articolo 95 - Legislazione da osservare

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono applicate a condizione che non siano in contrasto con norme legislative e regolamentari dello Stato e della Regione Lazio, nel qual caso si applicano direttamente le suddette norme gerarchicamente sovraordinate.