



COMUNE DI MAIDA

provincia di Catanzaro

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Deliberazione C.C. N.

adottata il

approvata dal CO.RE.CO il

il sindaco

il Segretario Comunale

elaborato

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

data

tav.

RE

rapp.

agg.

progettisti

dott. Ing. Giovandomenico Astorino

dott. Arch. Vincenzo Brescia

S. Astorino

V. Brescia

studio geologico

dott. geol. Franco Varrese



Osservazioni

(delibere C.C. n. 56 del 14/12/2000
e n. 57 del 18/12/2000)

COMUNE

DI

MAIDA

PIANO REGOLATORE GENERALE
P.R.G.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento, unitamente a cartografie e tabelle allegate allo strumento urbanistico, disciplina l'attività costruttiva edilizia e ogni altra attività connessa, esercitata nell'ambito del territorio comunale.

Dalla data di approvazione del Regolamento Edilizio è abrogata ogni disposizione regolamentare locale contraria alle norme in esso contenute o con esso non compatibili.

ART. 2

Richiami alla disciplina urbanistica e alle disposizioni generali di legge.

Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia ed ogni altra attività urbanisticamente rilevante da svolgersi nel territorio comunale.

Per quanto non espressamente contemplato si intendono richiamate e trovano applicazione le norme di legge in vigore che disciplinano la materia.

ART. 3

Responsabilità e requisiti del proprietario, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e degli esecutori.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel Regolamento non comporta alcuna limitazione delle responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli esecutori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni puniti dalla legge o contrari a regolamenti vigenti.

Ciò vale anche se, in ottemperanza al Regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere professionisti tecnici abilitati: Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti edili etc, regolarmente iscritti nei rispettivi Albi e Collegi. Le relative competenze sono regolate dalle norme di legge vigenti.

Capo II

COMMISSIONE EDILIZIA (*)

ART. 4

Attribuzione, Composizione e Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale (C.E. - C.E.C.)

Al fine di coadiuvare l'Autorità Comunale nell'azione regolatrice dell'attività costruttiva, il Consiglio Comunale può istituire, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia é chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- a- (a richiesta del Sindaco, o della G.M., o del Consiglio Comunale, o del Responsabile dell'Area Tecnica) tutti i problemi di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale
- b- progetti di opere soggette a concessione edilizia
- c- progetti di opere soggette ad autorizzazione
- d- progetti di massima, in via preliminare, di opere di particolare importanza
- e- eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori
- f- piani particolareggiati di esecuzione (Piano di Recupero, Piano di Insempiamenti Produttivi, Piani di Lottizzazione, Piano Edilizia Economica e Popolare, etc)

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- a- il Sindaco o un Assessore suo delegato, che assume le funzioni di presidente
- b- il responsabile dell'Area tecnica
- c- il Tecnico Comunale, senza diritto di voto
- d- l'Ufficiale Sanitario
- e- il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato

Sono membri elettivi:

- f- n. 2 consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale
- g- n. 1 ingegnere o architetto iscritto all'Albo del rispettivo Ordine Professionale, nominato dal Consiglio Comunale
- h- n.1 tecnico diplomato, geometra o perito edile, iscritto al rispettivo Collegio Professionale, nominato dal Consiglio Comunale
- i- n.1 esperto in scienze giuridiche e/o sociali applicate all'urbanistica, nominato dal Consiglio Comunale
- l- n.1 geologo o ingegnere geotecnico iscritto all'Albo del rispettivo Ordine professionale, nominato dal Consiglio Comunale
- m- n.1 esperto di impianti iscritto all'Albo professionale, nominato dal Consiglio Comunale

I Progettisti che siano stati incaricati dal Comune della redazione degli strumenti urbanistici comunali, adottati o già approvati, potranno essere chiamati a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia a quali consulenti, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti senza giustificato motivo per tre riunioni consecutive.

I membri di diritto durano in carica per un periodo uguale all'intervallo tra due elezioni amministrative.

Avrà funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un funzionario o impiegato del comune (o il tecnico comunale), su designazione del Sindaco.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, e ad esprimere il loro parere, senza diritto di voto, persone notoriamente esperte dei problemi trattati.

Per i componenti la Commissione Edilizia valgono le incompatibilità di legge.

I componenti la Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da loro stessi elaborati o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese, su convocazione del Responsabile dell'Area Tecnica; in via straordinaria ogni qualvolta se ne presenti la necessità a parere del Presidente o su richiesta di almeno quattro membri.

La Commissione è validamente costituita allorché intervengano alla seduta almeno la metà più uno dei suoi componenti, ossia almeno sette membri.

Le decisioni sono prese a maggioranza semplice; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I verbali delle adunanze verranno redatti dal Segretario e controfirmati dal Segretario, dal Presidente e dai membri della Commissione presenti all'adunanza. Il Segretario provvederà, inoltre, ad annotare sinteticamente il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui elaborati progettuali la dicitura "*esaminato dalla Commissione Edilizia*", completata dalla data, dal parere e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

ART. 5

Compensi ai componenti la Commissione Edilizia

Ad ogni Commissario, con esclusione dei membri amministratori percepenti indennità mensile, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, ogni due anni, dal Consiglio Comunale unitamente Il Consiglio Comunale può altresì prevedere, fissando i criteri di determinazione, un rimborso spese al commissario non residente nel territorio comunale.

Capo III

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 6

Opere Soggette a Concessione Edilizia

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinate a Concessione o Autorizzazione comunale con le modalità di cui al successivo art. 10 .

Sono soggette a Concessione Edilizia :

- a- costruzioni di nuovi organismi edilizi, ampliamenti di organismi edilizi esistenti, modifiche e trasformazioni che diano luogo alla creazione di nuovi volumi edilizi, demolizioni, demolizioni e ricostruzioni anche parziali di edifici, ed in generale tutte le opere che comportino un incremento dei volumi edilizi, e trasformazioni urbanistiche del territorio
- b- costruzioni di chiostrì ed impianti di distribuzione di carburante.
- c- scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranee, escluse le opere per parcheggi, servizi e allacci all'interno delle singole aree private.
- d- opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), se non direttamente realizzate dall'Amministrazione Comunale.
- e- opere di demolizione interessanti la coltivazione di cave e torbiere.
- f- costruzione di pensiline e tettoie (?) permanenti, quando diano luogo ad incremento delle superfici calpestabili e/o abitabili
- g- erezione di edicole, cappelle e monumenti funerari nel cimitero comunale
- h- cambiamento di destinazione d'uso, se accompagnato da opere a ciò preordinate e nei limiti fissati dalle norme regionali.

Non sono soggette a Concessione Edilizia le opere pubbliche comunali. I relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 7

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le modalità indicate al successivo art.10, le seguenti opere:

- a- interventi di installazione e trasformazione di insegne e mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione dell'acqua.
- b- interventi per manufatti provvisori. Tale autorizzazione, per la quale può essere richiesto apposito atto unilaterale d'obbligo e/o fideiussione a garanzia, non può sostituire a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e non riguarda impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalle competenti autorità comunali.
- c- interventi di ristrutturazione edilizia, allorquando finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- d- e - realizzazione di serre, o, altri manufatti similari destinati alla coltivazione dei fondi agricoli, quando destinati ad uso esclusivamente agricolo, limitatamente alle aree ricomprese nelle Z.T.O. "E", e si tratti di manufatti con struttura mobile o di facile rimozione.
- e- opere interne alle singole unità immobiliari quando comportino modifiche della sagoma e dei prospetti dell'edificio;
- f- opere interne alle singole unità immobiliari ricompresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, quando comportino la modifica delle destinazioni d'uso;
- g- opere non soggette a concessione, allorquando eseguite su immobili vincolati da leggi statali, o regionali, o dallo strumento urbanistico, o comunque assoggettati a norme di tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico- artistiche, storico-architettoniche, e storico-testimoniali;

ART. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, solo le opere di assoluta urgenza e necessità, e che siano destinate a scongiurare imminenti pericoli o danni, e contenute nei limiti di tale finalità, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne comunicazione responsabile dell'Area Tecnica, a mezzo lettera raccomandata, entro ventiquattro ore dall'inizio dei lavori.

La domanda e relativa documentazione secondo le modalità previste agli artt. 6, 7 e 10 dovranno essere comunque presentate entro giorni 20 dall'inizio delle opere stesse.

Sono, altresì, interventi ammissibili con procedura d'urgenza tutte le opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità.

ART. 9

Opere soggette a sola denuncia di Inizio Attività.

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24/12/993 n. 537 come modificato dal comma 60, punti 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 dell'art 2 della legge 23/12/996 n. 662 :

- a- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b- opere di demolizione, rinterri e scavi con le esclusioni di cui all'art. 6 lettere "d" e "h";
- c- occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo aperto;
- d- realizzazione di rampe o ascensori esterni in edifici esistenti ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e- mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti con le esclusioni di cui all'art. 6 lettera "m";
- f- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi;
- g- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- h- impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i- varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- l- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- m- altre opere individuate da legge regionale o provinciale.

ART. 10

Attuazione degli interventi. Documentazione a corredo

A - Richiesta di Concessione Edilizia:

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui al precedente Art. 6, redatta in carta legale o su apposito modulo predisposto dal Comune, reso legale, firmata dal richiedente o da un suo legale rappresentante, nelle forme di legge, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno essere specificate l'oggetto della domanda stessa, le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo, e del progettista. Se il richiedente non è il proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegato il titolo che (lo) abilita a richiedere la Concessione.

Nella domanda dovranno essere indicati i nominativi del direttore dei lavori e del costruttore o espresso l'impegno a comunicarli comunque prima dell'inizio dei lavori. Alla domanda dovrà essere allegata una dichiarazione a firma del progettista che asseveri, nel caso di interventi su fabbricati esistenti la regolarità della costruzione, ed in tutti i casi la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, il rispetto delle norme igieniche e sanitarie, il rispetto delle norme e prescrizioni di cui alla legge 13/89, legge 46/90, legge 10/91, legge 44/95 e successivi decreti di attuazione, e l'esistenza o meno di vincoli sull'immobile oggetto di intervento.

A corredo della richiesta di Concessione Edilizia dovrà essere allegato, in triplice copia, il progetto dell'opera costituito da:

- 1- stralcio della mappa catastale in scala non inferiore a 1:2000 per una zona estesa di almeno ml. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni, con l'esatta indicazione della ubicazione delle costruzioni esistenti, gli estremi catastali dell'immobile, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, come:
servitù di passaggio pubblico (e privato, di prospetto, di cortile comune, di monumentalità), militari, etc.);
- 2- planimetria generale della località in scala non inferiore a 1:500 estesa ad una zona di almeno ml. 50 dai confini di proprietà in tutte le direzioni e con indicazione di:
 - a) orientamento
 - b) lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione.
 - c) lunghezza dei lati della costruzione interessata
 - d) lunghezza e altezza delle costruzioni esistenti nella zona estesa ml. 50 dai confini di proprietà.
 - e) larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la costruzione progettata e che comunque la interessano, le distanze dalle strade, dai confini di lotti di proprietà o di competenza, dai confini di zona.
 - f) ogni elemento necessario per una esatta individuazione della località con le distanze precise dai più vicini incroci stradali.
 - g) organizzazione e sistemazione degli spazi liberi del lotto con indicazione, in particolare, di parcheggi, aree a verde, accessi e recinzioni.
 - h) schema degli scarichi e delle canalizzazioni delle acque con indicazione di diametri, pendenze e recapito finale. In assenza di fognatura comunale si dovranno indicare le modalità di depurazione e di smaltimento delle acque nere e bianche, compresi gli scarichi industriali.

3- sezioni longitudinale e trasversale del terreno prima e dopo la sistemazione, in scala non inferiore a 1:200

4- tutte le piante, in scala non inferiore a 1:100, opportunamente quotate

5- almeno 2 sezioni (longitudinale e trasversale), in scala non inferiore a 1:100, opportunamente quotate

6- n° 4 prospetti, in scala non inferiore a 1:100, opportunamente quotati

7- quanto altro occorre per individuare chiaramente la costruzione in progetto inserita nel contesto dell'area interessata all'edificazione

Le piante quotate di ciascun piano devono contenere l'indicazione dell'orientamento, le misure d'ingombro generali e parziali, le misure dei locali e la loro destinazione d'uso.

Le sezioni devono contenere le altezze totali delle fronti sia verso gli spazi pubblici che privati o interni, misurate come indicato all'art. 17 delle N.T.A., le altezze lorde e nette di tutti i piani, le dimensioni delle camere d'aria o degli altri presidi isolanti per i locali sottotetto o sotto terrazzo.

Nelle sezioni dovranno, inoltre, essere indicati:

- il bordo superiore del canale di gronda (o parapetto per edificio a copertura piana o privo di gronda) e del soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia in corrispondenza del filo stradale che di eventuali arretramenti
 - la posizione prevista per eventuali insegne
 - i materiali di finitura e di rivestimento, con relativi colori, il tipo di serramenti e ogni altro particolare rilevante.
 - i volumi tecnici, i camini e ogni altro accessorio previsto, in maniera da comprenderli nella struttura architettonica generale.
- 8- il calcolo e la dimostrazione analitica del rispetto degli indici previsti dal Regolamento e dalle Norme Tecniche di Attuazione, nonché di ogni altra disposizione di legge e/o regolamentare concernente le costruzioni.
- 9- il calcolo analitico degli oneri previsti dalla Legge n. 10 del 28.01.1977 redatto sugli appositi stampati predisposti dal Comune.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie dei luoghi, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Dovranno in ogni caso essere allegati alla documentazione i particolari costruttivi e/o decorativi documentazione fotografica che riproduca l'intero edificio su tutti i lati quando si tratti di richieste relative a costruzioni esistenti (nelle zone omogenee "A", come definite al successivo art. 44).

Inoltre , il progetto dovrà essere sempre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare, degli impianti interni, delle modalità di rifornimento dell'acqua potabile e di ogni altro particolare che serva a meglio caratterizzare la costruzione in progetto.

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

Gli elaborati tecnici da allegare devono essere in triplice copia , formato UNI A4, debitamente firmati dal tecnico abilitato.

B) Richiesta di Autorizzazione:

Per effettuare interventi soggetti ad autorizzazione deve essere presentata una domanda, in carta legale o resa legale, al Sindaco.

In essa devono essere indicate: generalità, domicilio e codice fiscale del Richiedente (proprietario o avente titolo), le caratteristiche dell'intervento, la (sua) esatta ubicazione, la destinazione e l'uso, la descrizione sintetica delle opere previste e dei materiali impiegati.

Alla domanda dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante la titolarità del richiedente alla esecuzione dell'intervento, documentazione fotografica che riproduca l'intero edificio quando gli interventi riguardino l'esterno del fabbricato, gli opportuni elaborati grafici e una dettagliata relazione tecnica, a firma di un progettista abilitato, che asseveri, nel caso di interventi su edifici esistenti la regolarità della costruzione, ed in tutti i casi la conformità delle opere da realizzare agli

strumenti urbanistici e ai regolamenti ,nonché il rispetto delle norme di sicurezza, igienico-sanitarie. e l'esistenza o meno di vincoli gravanti sull'immobile oggetto di intervento.

C) Denuncia di Inizio Attività

Per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art.9, l'interessato deve presentare, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione tecnica e da opportuni elaborati di progetto, debitamente firmati da un professionista abilitato, che asseveri, nel caso di interventi su edifici esistenti la regolarità della costruzione, e in tutti i casi la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e al regolamento edilizio e il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie e lo stato dell'immobile relativamente all'assoggettamento a vincoli dettati da norme di legge o regolamentari, nonché documentazione fotografica dell'intero edificio allorquando l'intervento riguardi l'esterno del fabbricato.

L'esecuzione delle opere é regolata, dall'art. 4 D.L. 5.10.1993, n. 398, convertito in L. 4.12.1993, n. 493, come modificato dal comma 60, punti da 7 a 15 dell'art. 2 della legge 23/12/996 n. 662.

La documentazione a corredo degli interventi di cui alle lettere "A" e "C" del presente articolo va integrata dal Progetto degli impianti (di qualunque tipo), se richiesto da norme statali e/o regionali vigenti.

Il progetto degli impianti può essere presentato congiuntamente alla domanda e comunque prima dell'effettivo inizio dei lavori relativi.

Resta in facoltà dell'Amministrazione richiedere ogni altra documentazione e/o integrazione ritenuta necessaria per individuazione e caratterizzazione dell'intervento.

ART. 11

Concessione Edilizia - Norme Particolari

a - Edifici di pregio storico e artistico

Per i progetti relativi ad immobili di pregio storico o di interesse paesistico sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/39 n° 1089 e 29/6/39 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni e, anche, per progetti di edifici prospettanti su vie o piazze soggette a vincolo ambientale, la Concessione é rilasciata previo nulla-osta al progetto da parte della Sovrintendenza ai B.A.A.A.S.

b - Prevenzione degli incendi

Nei casi previsti dalla legge e in quelli che a giudizio dell'Amministrazione Comunale rivestono particolare importanza ai fini della sicurezza il rilascio della Concessione sarà subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il relativo certificato di prevenzione incendi sarà richiesto dall'interessato al Comando Provinciale VV.FF. secondo le modalità previste dalla normativa vigente

c - Attività Produttive

Per le attività produttive il rilascio della Concessione è subordinato, nei casi previsti dalla legge, al rilascio degli eventuali pareri preventivi imposti da norme di legge o regolamentari.

ART. 12

Formalità per il rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione.

Il rilascio della Concessione Edilizia é regolata dall'art. 4 D.L. 5.10.1993, n. 398, convertito in legge, come modificato dal comma 60 , punti da 1 a 6 dell' art. 2 della legge 23/12/996 n. 662 , con le precisazioni di seguito indicate.

Le domande di Concessione e di Autorizzazione edilizia, corredate degli elaborati e dei documenti di cui al precedente art. 10, devono essere presentate all'Ufficio Tecnico Comunale che ne rilascia ricevuta .

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le pratiche entro 60 giorni e può chiedere, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, eventuali integrazioni di documentazione e/o di elaborati, in caso di incompletezza. La richiesta di integrazione può essere fatta una sola volta e interrompe i termini che decorrono nuovamente, per intero, dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Nel termine di sessanta giorni indicato al comma precedente l'Ufficio Tecnico Comunale deve acquisire il parere igienico-sanitario e quello della Commissione Edilizia, qualora sia stata istituita a tale fine, redigere una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

L'Ufficio Tecnico Comunale entro dieci giorni dallo scadere del termine per l'istruttoria deve formulare una motivata proposta al Funzionario responsabile del rilascio della Concessione Edilizia , individuato secondo le modalità previste dalla legge 15/5/997 n. 127 , sull'emanazione del provvedimento conclusivo, anche se la Commissione Edilizia non si sia pronunciata.

L'Ufficio Tecnico Comunale deve allegare alla proposta di cui al comma precedente una relazione scritta nella quale sono evidenziati i motivi del mancato pronunciamento della Commissione Edilizia, qualora richiesto, nei termini prima indicati.

Il parere igienico-sanitario è obbligatorio allorquando gli interventi riguardino immobili destinati alla permanenza delle persone, o impianti igienico-sanitari, e fatto salvo il caso che l'intervento stesso sia limitato alla sostituzione di parti accessorie e di completamento dell'edificio.

Esaurita la fase istruttoria, dovranno essere acquisiti eventuali altri nulla-osta, pareri o autorizzazioni preventive previste da norme di legge e/o da regolamenti.

Il Funzionario Responsabile del rilascio della Concessione, individuato secondo le modalità previste dalla legge 15/5/997 n. 127, acquisiti tutti i pareri interni ed esterni , decide sulle domande negando o rilasciando il provvedimento relativo.

La decisione sulla domanda di Concessione e/o Autorizzazione dovrà essere motivata se in contrasto con il parere della Commissione Edilizia Comunale, qualora previsto.

ART. 13

Concessione Edilizia - Autorizzazione Edilizia

Il documento con il quale viene rilasciata la Concessione o Autorizzazione alle opere edilizie deve contenere:

- 1- le generalità e il codice fiscale del titolare della Concessione o Autorizzazione
- 2- la descrizione succinta delle opere oggetto di Concessione o Autorizzazione con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima
- 3- l'esatta ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento
- 4- gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la Concessione o Autorizzazione
- 5- gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia e dall'ASL
- 6- gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto
- 7- la data entro la quale si deve dare inizio ai lavori, che non può essere superiore a un anno dal rilascio della Concessione o Autorizzazione, e la data entro la quale debbono essere ultimati non superiore a tre anni dal rilascio della concessione e due anni per l'autorizzazione.
- 8- l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione come prescritto dall'art. 3 della legge n. 10 del 28/1/1977
- 9- l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione come prescritto dall'art. 3 della legge n. 10/1977
- 10- le dimensioni e l'identificazione catastale di eventuali aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria
- 11- le destinazioni ammesse
- 12- ogni altro elemento che possa essere utile o necessario a seguito di disposizioni di legge nazionali o regionali vigenti o di regolamenti comunali in quanto applicabili

Una copia degli elaborati con gli estremi dei pareri, nulla osta e con la firma del Funzionario responsabile del rilascio della Concessione o Autorizzazione deve essere restituita, al momento del ritiro dell'atto, al richiedente che deve tenerla a disposizione per i futuri controlli comunali. Un'altra copia, regolarmente vistata, deve essere conservata presso l'UTC.

ART. 14

Titolarità della Concessione Edilizia e/o dell'Autorizzazione

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 10/1977 la Concessione Edilizia è data al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo a richiederla.

La Concessione Edilizia è irrevocabile e decade nei casi disciplinati dalla legge e dal presente regolamento può essere annullata per illegittimità in esercizio del potere di autotutela.

La Concessione è trasferibile ai successori (e) aventi causa; la voltura, anche a più persone, non comporta divisione dell'atto amministrativo.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le Autorizzazioni, e per le Denunce di Inizio Attività.

ART. 15

Termini di efficacia della Concessione Edilizia, dell'Autorizzazione, (e della Denuncia di Inizio Attività.)

Nell'atto di Concessione Edilizia e dell'Autorizzazione vengono indicati i termini di inizio e fine lavori. La denuncia di inizio attività ha l'efficacia temporale prevista dalla legge.

Su richiesta dell'interessato, prima della scadenza indicata, il Funzionario responsabile del rilascio della Concessione o Autorizzazione, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, di particolari condizioni idro - geologiche dell'area in cui si opera, di particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera stessa o di documentate e prolungate cattive condizioni meteorologiche, o altro comprovato motivo di forza maggiore può concedere una proroga di anni uno per l'ultimazione dei lavori.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario non ha diritto a proroghe ulteriori e deve presentare una nuova istanza di Concessione Edilizia di Autorizzazione, o nuova Denuncia di Inizio Attività per la parte ancora non ultimata, secondo le medesime modalità indicate al precedente art 10 e successivi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione Edilizia in contrasto con le previsioni stesse e che pregiudichi l'attuazione del Piano, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle Autorizzazioni.

ART. 16

Domanda di Massima o Preventiva

È consentito sottoporre all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, progetti di massima per opere particolari, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per la loro esecuzione e la progettazione.

La relativa istanza va redatta (in carta legale) secondo le modalità previste per la richiesta di Concessione Edilizia. Alla domanda vanno allegati, in duplice copia, gli elaborati tecnici ritenuti necessari per l'esatta individuazione dell'intervento, nonché una relazione generale esplicativa dell'intervento da effettuare.

ART. 17

Varianti al Progetto

Le Varianti al progetto non rientranti tra quelle previste all'art. 9 lettera " i " ("1") sono assoggettate alla stessa procedura di approvazione del progetto originario.

La determinazione del Funzionario preposto al rilascio di Concessione o Autorizzazione sulle varianti non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Le opere richieste con la variante in corso d'opera non possono avere inizio fino a quando non sia stata rilasciata la relativa concessione o autorizzazione.

ART. 18

Responsabilità del titolare della Concessione, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Costruttore.

Il titolare della Concessione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori e il titolare dell'impresa costruttrice sono responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme di legge e di regolamento e delle modalità esecutive prescritte nella Concessione Edilizia.

Progettista e Direttore dei Lavori devono essere tecnici abilitati iscritti negli Albi o Collegi professionali.

ART. 19

Oneri per il Rilascio della Concessione Edilizia

Il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato alla corresponsione dei contributi previsti dall'art 3 della legge n. 10 del 28/01/1977, determinati come previsto dagli artt. 5, 6, 7 della medesima legge e calcolati secondo il D.M. 10/5/1977 e successive modificazioni.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria é stabilita dal Consiglio Comunale nel rispetto della normativa vigente. La parte di contributo relativa al costo di costruzione é determinata dalla Regione nei limiti e modalità fissati dall'art. 6 Legge 10/77 modificato ed integrato dall'art. 7 comma 2 Legge 537 del 24/12/93.

Le modalità di riscossione sono stabilite dal Comune. I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 10/77 e 47/85 vengono riscossi con ingiunzione emessa dal Sindaco secondo le disposizioni di legge vigenti. In attesa di disposizioni regionali le sanzioni per il ritardato o mancato pagamento del Contributo di Concessione saranno applicate nella misura prevista dal secondo comma dell'art. 3 della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 20

Concessioni Edilizie gratuite

Gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione non sono dovuti nei casi espressamente previsti dall'art. 9 della legge 28/01/1977 n. 10.

ART. 21

Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione.
Concessioni edilizie per le quali è parzialmente dovuto l'onere del costo di costruzione.

Le ipotesi di esenzione o di riduzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione sono disciplinati dalle norme di legge in vigore

Capo IV

STRUMENTI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA O PUBBLICA

ART. 22

Interventi soggetti a lottizzazione

Il rilascio della Concessione edilizia é subordinato, nelle zone specificate nello strumento urbanistico, alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato, anche di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione).

I Piani di Lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

ART. 23

Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili di cui all'art. 22 a presentare, entro un termine, non inferiore a tre mesi un Progetto di Lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco procede d'ufficio alla compilazione del Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Il Piano di Lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, viene notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso in cui i proprietari non dichiarino di accettare e attuare il Piano di Lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il Piano di Lottizzazione nei termini assegnati o lo presentino incompleto o con prescrizioni in contrasto con le norme del presente Regolamento.

ART. 24

Domanda di Lottizzazione e Documentazione a corredo

La domanda di Lottizzazione, in bollo, firmata da tutti i proprietari interessati e/o dai loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco.

Alla domanda devono essere allegati 5 copie dei seguenti documenti, firmati dai proprietari e dal progettista, che deve essere un ingegnere o architetto iscritto nell'Albo professionale:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona da lottizzare e a quelle circostanti, con le norme di attuazione e i vincoli di zona
- 2) documenti attestanti la proprietà
- 3) estratto di mappa catastale delle particelle per le quali è richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale
- 4) rilievo, alla stessa scala della planimetria di progetto, dello stato di fatto dell'area con indicazione delle principali quote e dimensioni, nonché dell'eventuale consistenza edilizia, viabilità ed urbanizzazione esistente.
- 5) progetto planovolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti, in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a ml 2.00, aggiornata con le strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - a) l'orientamento
 - b) la delimitazione dell'area da lottizzare con relativi riferimenti catastali
 - c) i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare
 - d) i tracciati stradali di progetto con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti
 - e) gli spazi destinati a parcheggi pubblici
 - f) le eventuali aree gravate di uso pubblico, destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, centri scolastici, etc), a verde pubblico o centri sportivi
 - g) forma e dimensione dei lotti con indicazione della distanza reciproca fra eventuali edifici dello stesso lotto
 - h) schemi planovolumetrici dei tipi edilizi
 - i) tabella comprendente:
 - superficie totale dell'area da lottizzare
 - superficie dell'area destinata alla viabilità e ai parcheggi
 - superficie dell'area destinata a spazi pubblici
 - superficie di ciascun lotto, con indici urbanistici, volumi, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e tra fabbricati, etc.
 - l) norme di attuazione dei Piani di Lottizzazione comprendenti:
 - modalità di realizzazione degli interventi esecutivi sui singoli lotti
 - allineamenti
 - tipologia delle recinzioni
 - allacciamenti alle reti idriche, fognarie bianche e nere, elettriche, telefoniche, di distribuzione di energia, etc.
 - quanto altro ritenuto utile per la corretta attuazione del P.L. non espressamente riportato nelle norme generali
 - m) almeno due profili generali, ortogonali
 - n) elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria costituiti da:
 - planimetria/e della viabilità con collegamenti ad eventuali lottizzazioni esistenti, con l'indicazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica,

- acquedotto, rete del metano, telefonica, elettrica e quanto altro previsto per le opere di urbanizzazione primaria in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765
- sezione trasversale tipo della viabilità
- o) relazione generale che illustri il Piano di Lottizzazione e contenente in particolare:
- 1- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente
 - 2- i dati tecnici con riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi
 - 3- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali e alle coperture
- p) schema di Convenzione dei rapporti tra l'Amministrazione e il lottizzante comprendente gli oneri e gli obblighi di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765. Lo schema dovrà contenere i tempi di attuazione del P.L. (non superiori ad anni dieci) e le progressive fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 6) relazione geologica-geotecnica particolareggiata, a firma di un tecnico abilitato, interessante le aree oggetto dell'intervento e quelle circostanti e completa delle indagini eseguite e di ogni altro elemento previsto dalla normativa vigente.

ART. 25

Rilascio dell'Autorizzazione a Lottizzare

Espletato ogni adempimento previsto dalla normativa statale e/o regionale vigente (pareri ed eventuali Nulla-Osta, etc.), l'Autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario responsabile, come precedentemente individuato, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale, della Lottizzazione e della Convenzione e dopo che la Convenzione stessa sia stata registrata e trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

ART. 26

Opere di Urbanizzazione

Nelle aree lottizzate il rilascio delle singole Concessioni ad edificare é subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, e (o) all'impegno dei privati di procedere alla loro realizzazione contemporaneamente alle costruzioni oggetto di Concessione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a Concessione Edilizia e pertanto dovranno essere presentati, preventivamente, i progetti esecutivi secondo quanto indicato agli artt. 6 e 10 del Regolamento.

ART. 27

Convenzione

L'autorizzazione a lottizzare é subordinata alla stipula, tra il Comune e il Richiedente, di una convenzione, secondo il disposto dell'art. 28 della legge 17/08/1942 (n. 1150) e

successive modificazioni e integrazioni, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del lottizzante e che preveda:

- a- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'assunzione dei relativi costi;
- b- l'assunzione a carico del lottizzante degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- c- l'assunzione a carico del lottizzante di quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dal Consiglio Comunale ai sensi della legge 06/08/967 n. 765;
- d- il termine non superiore ad anni dieci entro il quale devono essere completate le opere di urbanizzazione primaria (e secondaria) della lottizzazione
- e- l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la tesoreria comunale o contrarre polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presumibile delle opere di urbanizzazione, e comunque non inferiore all'ammontare (presunto) degli oneri di urbanizzazione
- f- il rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio

(Il Comune può convenire che in luogo della cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota parte a suo carico degli oneri di urbanizzazione secondaria, in tutti quei casi in cui lo Strumento Urbanistico Generale, nel comparto comprendente l'area oggetto di intervento, già prevede gli spazi per le opere di urbanizzazione secondaria.)

ART. 28

Collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria

Le opere di urbanizzazione primaria, se eseguite dai privati, sono sottoposte, prima della definitiva consegna al Comune, a collaudo, da effettuarsi, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, a cura e spese del lottizzante.

Il collaudatore, ingegnere o architetto iscritto all'Albo professionale, sarà nominato dal Comune.

ART. 29

Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

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

Lo svincolo della cauzione prestata è consentito solo ad avvenuto positivo collaudo delle opere.

Capo V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 30

Inizio dei Lavori

Il titolare della Concessione Edilizia deve comunicare al Sindaco l'inizio dei lavori, il nominativo e la residenza dell'esecutore delle opere e del Direttore dei lavori, quando previsto dalla legge.

Il Direttore dei Lavori e l'esecutore delle opere devono comunicare al Responsabile dell'Area Tecnica l'accettazione dell'incarico.

Tali comunicazioni possono essere fatte congiuntamente dal titolare della Concessione, dal Direttore dei lavori e dall'esecutore su apposito modulo predisposto dal Comune.

Ogni successiva variazione deve essere comunicata al Responsabile dell'Area Tecnica con le modalità sopra indicate.

Il committente titolare della Concessione edilizia, il Direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni e per Denunce di Inizio Attività.

ART. 31

Organizzazione del Cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi, l'obbligo di comunicazione, a termine di legge, di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestia a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, nei limiti stabiliti dalle legge vigenti, i dirigenti, i preposti e i singoli lavoratori.

I cantieri, per tutta la durata dei lavori, devono essere cintati e organizzati in maniera da non produrre polveri, cattivi odori, liquami, etc.

L'esecutore dei lavori ha, altresì, l'obbligo di predisporre, in posizione opportuna, segnali e cartelli diurni e notturni al fine di scongiurare ogni pericolo.

Gli accessi al cantiere devono essere predisposti in modo da non ostacolare la circolazione stradale e non costituire, in ogni caso, pericolo alla pubblica incolumità.

Il titolare della Concessione Edilizia e l'esecutore dei lavori devono predisporre, in posizione ben visibile dall'esterno, idoneo cartello nel quale devono essere indicati: l'oggetto, il numero e la data di rilascio della Concessione o Autorizzazione o gli estremi della Denuncia di Inizio Attività, nei casi previsti, i nominativi del committente, e del direttore dei lavori, l'impresa esecutrice e gli estremi di approvazione dell'Ufficio del Genio Civile.

Nel Cartello deve altresì essere indicato il nominativo dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il relativo progetto, il nominativo del progettista dell'impianto o degli impianti, come recita l'ultimo comma dell'art. 9 del D.P.R. 447 del 6/12/91.

Il titolare della Concessione deve presentare domanda di allacciamento all'acquedotto e alla fognatura pubblica, qualora tali servizi siano esistenti, secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali.

Nel cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:

- a) copia della Concessione Edilizia o della Autorizzazione o della Denuncia di Inizio Attività e relativi elaborati di progetto
- b) ogni eventuale altra autorizzazione e/o prescrizione che si è resa necessaria per l'esecuzione dell'intervento la Concessione e/o Autorizzazione
- c) copia del progetto degli impianti, se previsto

ART. 32

Visite di Controllo

A seguito delle comunicazioni di inizio e fine lavori, il Sindaco e il Responsabile dell'Area Tecnica possono disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il costruttore deve lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale e al personale delle A.S.L. o di altri organi preposti alla vigilanza per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le autorizzazioni e per le opere oggetto di denuncia di inizio attività.

ART. 33

Deroghe alle norme di recinzione dei cantieri

Alle disposizioni sulle recinzioni del cantiere si può derogare quando:

- 1) si tratti di lavori di lieve entità e di breve durata.
- 2) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti.
- 3) sussistano ostacoli al pubblico transito

L'Autorità Comunale, in tali casi, può consentire che in luogo dell'assito si predispongano opportuni segnali luminosi facilmente visibili costituiti da lampade rosse da mantenere accese per tutto l'orario della pubblica illuminazione stradale.

ART. 34

Demolizioni

Nelle opere di demolizione è vietato gettare dalla sommità degli edifici che si demoliscono i materiali rimossi. Tali materiali devono essere calati con le dovute cautele entro recipienti o incanalati entro appositi condotti.

Le demolizioni devono essere eseguite in maniera da evitare scuotimenti del terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché eccessivo sollevamento di polvere.

(In particolari casi e periodi potranno essere vietate le demolizioni e limitato l'uso di macchine rumorose e moleste a qualsiasi uso adibite).

ART. 35

Opere di sterro

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico interesse, dovranno adottarsi tutte le cautele opportune per impedire qualsiasi scoscendimento, salvo che l'area venga recintata e vi sia precluso il transito pedonale o veicolare.

Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere un'inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno e alla profondità dello scavo.

ART. 36

Uso di Canali e Fontane Pubbliche

Senza il nulla-osta del Comune, è vietato servirsi, per l'esecuzione delle opere, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali, nonché deviare, impedire e comunque intralciare il normale corso di questi ultimi.

ART. 37

Inizio ed Ultimazione dei Lavori

La comunicazione di inizio lavori costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'Amministrazione può effettuare ogni controllo finalizzato alla verifica dell'effettivo inizio dei lavori.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità.

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici con destinazione residenziale, quella di agibilità per tutte le altre destinazioni.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile dell'Area Tecnica

ART. 38

Collaudo

Tutte le opere strutturali sono soggette a collaudo statico nei modi e termini previsti dalla normativa vigente. Le nuove opere devono avere il certificato di rispondenza alla normativa antisismica rilasciato nelle forme e modi di legge.

E' fatto altresì obbligo di procedere al collaudo di tutti gli impianti e/o al rilascio della Dichiarazione di Conformità nei modi e forme previste dalla legislazione vigente.

ART. 39

Opere soggette a licenza di abitabilità o agibilità

Nessun edificio con destinazione residenziale, sia di nuova costruzione che modificato salvo che si tratti di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, può essere totalmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Per le costruzioni con destinazione diversa dalla residenziale, l'utilizzazione è subordinata al rilascio del certificato di agibilità, fatte salve le ipotesi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è in ogni caso necessario quando trattasi di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi di:

- a- svuotamento interno totale o parziale con modifica del numero dei solai e conseguente accrescimento dei piani
- b- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti
- c- variazioni di destinazione d'uso

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 220 del T.U. della legge sanitaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando l'intervento incide sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o della parte interessata dall'intervento.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti può essere rilasciata per l'intera costruzione o per parte di essa.

ART. 40

Procedura per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità

Il titolare della Concessione deve presentare la domanda di licenza di abitabilità o di agibilità dopo la comunicazione di ultimazione lavori.

La domanda va indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica e deve contenere:

- 1) generalità e firma del titolare della Concessione
- 2) estremi della Concessione
- 3) esatta ubicazione dell'immobile per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.
- 4) sommaria descrizione delle opere eseguite.

La domanda va corredata della documentazione appresso elencata, qualora non sia stata già acquisita, e se prescritta:

- 1) nulla-osta e verbali dei collaudi per la prevenzione incendi
- 2) collaudo delle strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, metalliche e murarie nei modi e termini previsti dal DPR n° 425 del 22/04/1994.
- 3) certificato di rispondenza per le zone sismiche, nelle forme e modi di cui all'art 9 della legge regionale n° 17 dell'11/7/994.

- 4) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti, se previsti, come prescritto dall'art. 11 della Legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni
- 5) dichiarazione della Direzione Lavori per l'iscrizione al catasto dell'immobile munita del visto di avvenuto deposito al catasto, come previsto dal DPR 425 del 22/04/1994.
- 6) dichiarazione della Direzione Lavori che certifichi la conformità al progetto approvato, come previsto dal DPR n° 425 del 22/04/1994.
- 7) eventuali altre certificazioni previste da leggi o regolamenti vigenti.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Funzionario responsabile individuato secondo le modalità previste nella legge 15/5/97 n.127, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità. Entro tale termine il Funzionario può disporre un'ispezione da parte degli organi comunali per verificare l'esistenza delle condizioni di abitabilità o agibilità o richiedere integrazioni alla documentazione presentata. La richiesta di documentazione integrativa può essere fatta una sola volta e interrompe il termine fissato per il rilascio, che inizia a decorrere, nuovamente per intero, dalla data di presentazione dei documenti integrativi medesimi.

Per quanto non espressamente indicato si fa rinvio al il Regolamento di cui al citato DPR 425 del 22/04/1994 che si intende integralmente richiamato.

Nell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e relativi accessori, conformemente al progetto.

ART. 41

Mancata autorizzazione di abitabilità

L'eventuale mancata (**Il diniego di**) autorizzazione di abitabilità sarà comunicata dal Funzionario responsabile del rilascio al Richiedente nei termini di cui al precedente art. 40.

E' in facoltà del Sindaco ordinare e fare eseguire lo sgombero delle residenze per le quali l'autorizzazione di abitabilità non sia stata rilasciata.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA URBANISTICA

Capo I

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

ART. 42

Indici e Parametri

L'utilizzazione delle aree per l'edificazione e per le destinazioni d'uso é regolata dagli indici e dai parametri definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Capo II

COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 43

Destinazione delle Superfici

Al fine di regolamentare e coordinare le attività di edificazione sul territorio comunale vengono allegate al PRG le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) che ne costituiscono parte integrante.

Le N.T.A. regolano, ai sensi della legge 6 Agosto 1967 n° 765 e al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, l'attività edilizia sul territorio comunale, ripartito in zone territoriali omogenee, e disciplinano:

- 1- le superfici destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi pubblici.
- 2- le superfici destinate agli insediamenti residenziali, produttivi, agricoli e di interesse generale.

ART. 44

Zone Territoriali Omogenee

Le definizioni di Zone Territoriali Omogenee, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 Agosto 1967 e del D.M. 2 Aprile 1968, sono le seguenti:

- Zona "A" :

comprende la parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

- Zona "B" :

comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A". Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1.5 mc/mq.

- Zona "C" :

comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che non siano edificate o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di superficie e di densità stabiliti per le zone "B" di cui al punto precedente .

- Zona "D" :

comprende le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

- Zona "E" :

comprende le parti di territorio destinate agli usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone "C".

- Zona "F" :

comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale

PARTE TERZA

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE (DELL'ATTIVITA' EDILIZIA)

Capo I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

ART. 45

Elementi Architettonici

Sono elementi architettonici della costruzione le parti esterne, i materiali, le finiture, che nella loro interezza e nei particolari costituiscono elementi imprescindibili per la sua caratterizzazione.

ART. 46

Decoro degli Edifici

Gli edifici in genere devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio sia per armonia delle linee che per i materiali e tinte da impiegare.

ART. 47

Intonacature - Coloriture - Rivestimenti degli Edifici

I muri degli edifici, sia nuovi che esistenti, se non costituiti da pietra naturale, muratura di cotto o rivestiti con materiali di tipo resistente, dovranno essere almeno intonacati e tingeggiati con coloriture adeguate all'ambiente.

Le facciate devono avere un aspetto dignitoso ed essere mantenute in condizioni decorose da parte dei proprietari.

Il Sindaco può ordinare le opere di manutenzione ritenute necessarie ai fini del decoro e dell'igiene, da eseguirsi entro un congruo termine.

ART. 48

Sporgenze su Spazi Pubblici

Nei prospetti degli edifici con fronte posto al limite di spazi pubblici non è ammessa alcuna sporgenza superiore a cm. 10 fino ad una altezza di ml 3.50 dal piano stradale o dal marciapiede.

Le sporgenze al di sopra di ml 3.50, dove consentite dalle norme di zona, devono avere profondità non superiore a un decimo della larghezza stradale, e fino ad una sporgenza in tutti i casi non superiore a cm 80.

Agli stessi vincoli sono assoggettati i balconi chiusi, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive in relazione alla viabilità.

I balconi chiusi, che si affacciano direttamente su spazi pubblici, non sono consentiti su strade di larghezza inferiore a ml. 10.00.

Le tende e i tendoni che si affacciano su spazi pubblici devono avere una sporgenza non superiore a mt. 1,50 e devono essere posti ad una altezza non inferiore a ml. 2.20 dal piano viario.

Il collocamento di tende e tendoni su spazi pubblici deve essere autorizzato dal Comune ed è subordinato al pagamento di una tassa e di un canone.

ART. 49

Serramenti Esterni

I serramenti di porte e finestre dei piani terranei o rialzati di edifici con fronte sulla strada non devono aprirsi verso l'esterno e presentare, anche aperti, sporgenze verso gli spazi pubblici superiori a cm. 5 oltre la linea del muro.

Sono vietate gelosie e persiane che si aprono all'esterno sul suolo pubblico o aperto al pubblico transito se poste ad altezza inferiore a ml. 3.50 dal piano stradale o dal piano del marciapiede, se esistente.

ART. 50

Coperture

Le coperture e i volumi tecnici sporgenti da queste sono, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Le coperture devono avere un sistema per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche.

ART. 51

Mostre e Vetrine

Le mostre e le vetrine sono parte integrante delle facciate delle costruzioni e pertanto costituiscono elementi architettonici.

ART. 52

Aree Private: Recinzioni e Manutenzione, Scolo delle Acque.

Le aree residenziali, i giardini e le zone private, interposte tra edifici, circostanti gli stessi o visibili dagli spazi pubblici, devono essere recintate. Sulle stesse é assolutamente vietato il deposito di materiali di qualunque genere. Devono essere mantenute decorosamente e permettere il rapido deflusso delle acque. I canali e le pendenze per lo smaltimento delle acque devono essere disposti in maniera da evitare, (ove possibile) che si riversino contro i muri o sul suolo pubblico.

ART. 53

Marciapiedi

I proprietari di edifici prospicienti spazi pubblici o di pubblico transito hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i marciapiedi su aree di loro proprietà soggette a pubblico passaggio.

ART. 54

Accessi Carrabili

Gli accessi carrabili di pertinenza di nuovi edifici devono essere definiti negli elaborati di progetto.

Gli accessi carrabili alle aree libere o agli edifici esistenti devono essere autorizzati dal Funzionario responsabile, individuato nei modi e forme di legge, sentito il Comando dei Vigili Urbani.

Di massima, comunque, all'interno del centro abitato, devono avere i seguenti requisiti :

a - distare non meno di ml 7.50 dal più vicino incrocio stradale

b - essere di larghezza non superiore a ml. 8,00

La concessione dell'accesso carrabile potrà essere subordinata al pagamento di una tassa di concessione e di un canone annuo da stabilire con apposita delibera del Consiglio Comunale e tale da coprire le spese di manutenzione dell'accesso stesso e del relativo tratto di marciapiede, se esistente.

ART. 55

Canne da Fumo - Comignoli

E' vietato far esalare fumo inferiormente al tetto (e costruire canne fumarie nei muri esterni dei fabbricati o in quelli di confine con terzi).

E' vietato costruire canne fumarie con tubi esterni ai muri prospicienti spazi pubblici o di pubblico transito o privati ad altezza inferiore a mt. 3,50.

Quanto prescritto nei commi precedenti non si applica per canne fumarie che costituiscono elemento architettonico integrante della costruzione, per i materiali impiegati o per la soluzione architettonica adottata.

I comignoli devono sporgere non meno di ml 1.00 dal tetto (ed essere ad una distanza non inferiore a ml. 0.50 dal canale di gronda frontale) e comunque posti in maniera da evitare esalazioni o immissioni verso le case vicine.

ART. 56

Gronde e Convogliamento delle Acque Pluviali

I prospetti degli edifici vanno protetti dalle acque meteoriche con rivestimenti resistenti all'acqua e/o con cornicioni muniti di canale di gronda di sezione appropriata.

Le acque dei canali di gronda devono essere condotte, a mezzo di idonei tubi verticali discendenti posti non a contatto con le pareti, ai condotti sotterranei di raccolta.

Nelle acque e nei tubi di scarico pluviali é vietato immettere acque sporche di lavatura domestica o provenienti dai bagni.

Nel caso di rottura della grondaia o dei tubi di raccolta il proprietario ha l'obbligo di porvi rimedio provvisorio entro 24 ore e di effettuare la riparazione definitiva con la massima sollecitudine.

ART. 57

Intercapedini Sotterranee

Lungo le facciate di edifici fronteggianti spazi pubblici o di pubblico transito possono essere realizzate intercapedini sotterranee per la posa di condutture, cavi o altri impianti di pubblici servizi.

Tali opere, di iniziativa privata o richieste dall'Amministrazione Comunale, saranno realizzate secondo le caratteristiche esecutive indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 58

Apposizione di Cartelli ed Oggetti di Pubblicità

E' vietato, senza autorizzazione comunale, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità.

L'autorizzazione é concessa su domanda, contenente la descrizione e previa presentazione su fotografie o disegni, del tipo di struttura da installare, sempre che la struttura medesima sia ritenuta confacente al decoro e al carattere della località.

E' necessaria l'autorizzazione per la pubblicità mediante cartelloni su pali, su terreni o proprietà private, visibili dalle strade pubbliche, indipendentemente da eventuali autorizzazioni riservate ad altri Enti o ai sensi della legge n.1497 del 29/6/1939 per le zone vincolate. L'autorizzazione sarà accordata se, in base ai disegni e fotografie presentate, non risulta turbato in alcun modo l'aspetto ambientale e il decoro paesaggistico della località interessata.

ART. 59

Vetrine - Insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere adeguate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici, e devono inserirsi nell'assetto urbano con materiali, colori, forme, in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Gli aggetti massimi delle mostre, vetrine, etc., non devono oltrepassare, normalmente, cm. 5 dall'allineamento stradale.

ART. 60

Tabelle stradali - numeri civici - Indicatori stradali.

Tutti gli edifici sono gravati della servitù di apposizione di numeri civici, targhe e tabelle di viabilità, e di quanto altro occorre per uso di pubblica utilità.

L'apposizione viene eseguita dal Comune a proprie spese. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino se vengono distrutte, danneggiate o rimosse per fatti a loro imputabili.

Il Comune si riserva la facoltà di usare, senza corrispettivi e per il servizio di pubbliche affissioni, gli assiti che recingono i cantieri.

ART. 61

Opere in Edifici aventi Carattere Artistico e Storico

Per i fabbricati aventi carattere artistico e storico per i quali sia intervenuta notificazione di cui all'art. 5 della legge n° 364 del 20/6/909, o degli artt. 2, 3, 5 della legge n° 1089 dell' 1/6/939, nonché quelli indicati come di notevole interesse da parte degli strumenti urbanistici vigenti, l'esecuzione dei lavori che comportino varianti sia all'interno che all'esterno o aggiunte di altri elementi, è subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 della legge 29/6/939 n° 1497 e relativo regolamento del 3/6/940 n° 1357.

L'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori suddetti è subordinata all'approvazione da parte della Soprintendenza ai B.A.A.S.

Analogamente dovrà procedersi nelle zone in cui sia prevista, da parte degli strumenti urbanistici vigenti, la tutela del carattere ambientale.

ART. 62

Rinvenimento di elementi di carattere archeologico

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il costruttore e il direttore dei lavori, in caso di rinvenimento di opere e di oggetti di pregio archeologico, storico e artistico, devono farne immediata denuncia alle autorità competenti e al Sindaco, come prescritto da norme vigenti.

ART. 63

Abbattimento delle Barriere Architettoniche

Nella progettazione di strutture pubbliche o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, così come nelle costruzioni private, nei limiti fissati dalla normativa vigente, sia per nuove costruzioni come per quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni di legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Capo II

NORME IGIENICHE

ART. 64

Igiene del Suolo e del sottosuolo. Inquinamenti

E' vietata qualunque opera di costruzione lungo il corso di canali di acque superficiali, e di sbarramenti di corsi d'acqua per uso agricolo e industriale, se atta a provocare impaludamenti nei terreni.

Sono vietate nel sottosuolo opere che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee provocando un loro innalzamento in modo da generare umidità dannosa alla pubblica salute.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o l'escavazione di fosse che possano dar luogo a raccolta di acqua stagnante.

I limiti e le modalità degli scarichi industriali e/o artigianali, nei corsi d'acqua, sono regolate dall'apposita normativa statale e/o regionale.

ART. 65

Salubrità del Terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni già utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letami, etc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si eseguono opere edilizie é soggetto all'invasione di acque superficiali e sotterranee si deve procedere alla realizzazione di idonee opere di risanamento.

ART. 66

Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri perimetrali devono risultare asciutti. Anche gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno devono avere il piano di calpestio, a sistemazione avvenuta, a quota superiore rispetto a quella del terreno circostante.

Il piano di calpestio, inoltre, deve essere isolato mediante solaio o vespaio aerato.

Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm 20 **almeno**.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

ART. 67

Uso dei Distacchi tra Fabbricati

I distacchi esterni tra fabbricati possono essere usati soltanto per giardini, parcheggi, rampe e accessi in genere:

ART. 68

Requisiti di Carattere Termico

Il riscaldamento nei locali destinati a residenza o assimilabili è regolato dalle disposizioni normative previste dalle leggi 373 / 976 e 10/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli edifici esistenti da ristrutturazione, siano essi privi o dotati di impianto di riscaldamento, devono essere adeguati alle prescrizioni normative in vigore .

ART. 69

Requisiti Illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata alla destinazione d'uso dei singoli vani.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano di utilizzazione

2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi

3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione

4) i locali per servizi igienici (non a servizio di abitazioni), gli spogliatoi, gli antibagno

5) i locali non destinati alla permanenza delle persone

6) gli spazi di cottura

7) gli spazi destinati al disimpegno o ai collegamenti orizzontali e verticali, (con esclusione del vano scala).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti in edifici esistenti, anche se sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

(Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura).

ART. 70

Requisiti relativi all'Aerazione e al Dimensionamento dei Locali

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione d'uso.

L'aerazione nei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Possono fruire di aerazione artificiale i locali individuati all'art. 69 punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, mentre i locali di cui al n. 7 possono essere aerati anche indirettamente.

La ventilazione artificiale può ottenersi a mezzo di idonei sistemi meccanici.

I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, e dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media netta dei locali destinati alla residenza non deve essere inferiore a ml 2.70, con distanza minima tra pavimento e soffitto finiti non inferiore, comunque, a ml 2.20

L'altezza media netta può essere ridotta a ml. 2.20 nei locali non destinati alla permanenza di persone (cantine, soffitte, rimesse, magazzini e simili) con altezza minima di ml 2.00.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, in caso di mantenimento delle altezze già esistenti.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.20; la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, se i soppalchi sono destinati alla permanenza di persone. La superficie del soppalco non deve essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato. Detto limite è elevato ad 1/2 per edifici non residenziali.

La superficie utile degli alloggi deve rispondere ai requisiti fissati dal D.M. 05.07.75 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 71

Requisiti relativi alla Sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego ed essere progettati e realizzati nel pieno rispetto delle norme vigenti.

Gli impianti negli edifici ed i depositi di combustibile devono corrispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e le cose.

ART. 72

Caratteristiche dei Fabbricati ai fini della Prevenzione Incendi

Per la prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, con relativi accessi e disimpegni, non devono essere in genere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori, fatta salva ogni altra specifica norma in vigore.
- 2) la struttura portante delle scale e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale deve essere non inferiore a ml. 1,20 per edifici di civile abitazione e di ml 1,40 per edifici pubblici o di pubblica utilità, fatte salve maggiori dimensioni dettate da norme specifiche
- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano e non più di tre alloggi per piano.
- 4) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto.
- 5) i solai e le coperture sopra autorimesse, locali caldaie e magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato e, se in laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore
- 6) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.
- 7) rispetto di ogni altra prescrizione di legge in materia.

ART. 73

Impianti Igienici e Canalizzazioni Interne

Nelle nuove costruzioni ogni Unità Abitativa dovrà essere munito di almeno un locale per servizio igienico con bagno o doccia.

In ogni fabbricato esistente ad uso abitativo, ogni alloggio deve avere almeno un locale WC aerato, e illuminato direttamente dall'esterno, salvo che particolari condizioni precludano la possibilità di illuminazione diretta. In tal caso dovrà provvedersi ad adeguata illuminazione artificiale.

Nei fabbricati a destinazione commerciale, industriale, turistica e collettiva, il numero degli impianti igienici, dovrà rispondere alle specifiche norme di legge e di regolamento.

Ogni negozio dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico.

Nei locali per servizi igienici di costruzioni a carattere collettivo e speciale è consentito l'impiego di adeguati sistemi di ventilazione forzata.

ART. 74

Fognature

Tutti i fabbricati dovranno aver un impianto di fognatura regolamentare e rispondente alle vigenti leggi sanitarie.

Il collegamento delle costruzioni alla fogna comunale sarà realizzata a cura e spese dei proprietari nel pieno rispetto delle buone tecniche esecutive e, comunque, in modo da garantire il suo perfetto funzionamento.

Le tubazioni da impiegare devono essere in ghisa, grès o plastica di tipo pesante rinforzata, con esclusione di tubazioni in cemento e fibro cemento.

Eccezionalmente (e solo previa approvazione delle competenti autorità comunali e sanitarie) è consentito l'impiego di fosse biologiche (e, comunque,) limitatamente a fabbricati posti in zone isolate e in assenza di fogna comunale.

E' vietata la posa di tubi di scarico di fognatura all'esterno degli edifici.

E' vietata la posa di apparecchiature igieniche nei balconi chiusi sovrastanti su suolo pubblico o spazi di pubblico transito.

L'immissione in fognatura di acque industriali o la loro dispersione nel terreno sono regolate dall'apposita normativa nazionale.

E' fatto obbligo di indicare nel progetto di nuove costruzioni la posizione, le caratteristiche e il punto di recapito finale degli scarichi in genere.

ART. 75

Raccolta Immondizie (Rifiuti)

I rifiuti e le immondizie degli edifici vanno depositati, a cura degli abitanti, in appositi contenitori messi a disposizione dal Comune, che provvederà al loro allontanamento in aree all'uopo predisposte.

E' fatto assoluto divieto depositare immondizie in zone diverse da quelle previste o stenderle sui terreni a scopo di concimazione o procedere alla loro combustione, anche se in zone esterne all'abitato.

ART. 76

Rifornimento Idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitati.

L'acqua viene preferibilmente prelevata dall'acquedotto comunale,

L'eventuale impianto di approvvigionamento autonomo deve essere realizzato in maniera da non far defluire l'acqua nelle condutture dell'acquedotto comunale.

Gli edifici che per la loro quota non possono usufruire di un regolare rifornimento idrico devono essere dotati di opportuno impianto di accumulo e sollevamento.

L'Amministrazione comunale può imporre idonei accorgimenti tecnologici per limitare ogni prelievo superfluo di acqua negli insediamenti a carattere artigianale e/o industriale.

Per quanto non indicato espressamente si fa riferimento al regolamento comunale per il servizio di acquedotto e al regolamento di igiene.

ART. 77

Piani Interrati

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

Non sono ammessi più di due piani interrati, ovvero un piano interrato ove vi sia anche il piano seminterrato.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, si dovrà installare un idoneo sistema di sollevamento delle acque stesse in maniera da evitare inconvenienti di carattere igienico.
L'aerazione dei locali interrati deve assicurare un adeguato ricambio dell'aria.

ART. 78

Piani Seminterrati

Errore. Non è stata trovata alcuna voce d'indice.

I piani che risultano, a sistemazione avvenuta, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad uffici, negozi o attività similari, purché di altezza utile non inferiore a ml 3.00 e altezza minima fuori terra di ml 1.20. Per il deflusso delle acque vale quanto indicato all'art. 77.

ART. 79

Piani Sottotetto o Mansardati

I Piani sottotetto o mansardati possono essere adibiti ad abitazione se di altezza media utile non inferiore a ml 2.70, con valore minimo di ml 2.20, e se le coperture sono dotate di un soddisfacente isolamento termico.

Sono Non abitabili se l'altezza media utile, calcolata come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione, risulta inferiore a ml 2.70, ai sensi dell'art.1 D.M. 5/7/1975.

I piani sottotetto non abitabili devono essere opportunamente illuminati e aerati qualora praticabili ed utilizzati con destinazioni accessorie che non prevedano la permanenza delle persone. La superficie massima delle aperture esterne e delle parti trasparenti deve essere, in tal caso, complessivamente pari a $\text{cm}^2 40$ per ogni venti m^2 di superficie praticabile.

ART. 80

Fabbricati in Zone Rurali

I fabbricati rurali devono rispettare le norme igieniche indicate negli articoli precedenti ed osservare, inoltre, le prescrizioni contenute in leggi e regolamenti relativamente alle costruzioni accessorie quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse biologiche o impianti di depurazione.

I pozzi, in ogni caso, devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse biologiche a valle assieme alle concimaie e ai ricoveri animali.

La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori è quella prescritta nelle N.T.A.

ART. 81

Edifici ad Uso Collettivo

Gli edifici destinati ad uso collettivo, alberghi, ricoveri temporanei di persone, teatri, cinematografi, bar, ristoranti, oltre a possedere i necessari requisiti per la sicurezza pubblica e l'igiene, devono essere approvati dalle singole Autorità competenti.

L'Amministrazione Comunale, sentiti gli Enti competenti e/o la Commissione Edilizia, può prescrivere norme particolari di carattere estetico, funzionale e igienico.

ART. 82

Autorimesse pubbliche e private

Le autorimesse, sia pubbliche che private, devono possedere i requisiti tecnici e di sicurezza previsti dalla normativa vigente ed essere sottoposte al visto dei VV.FF., se dovuto.

Le autorimesse ad uso commerciale di nuova costruzione non possono avere sovrastanti locali ad uso abitativo. Devono distare minimo ml. 30.00 da chiese, ospedali, scuole, teatri, cinematografi e simili ed avere, inoltre, nella zona antistante le porte di uscita, uno spazio libero di almeno ml 6.00 per la circolazione dei veicoli.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI VARIE

ART. 83

Cambiamento di Destinazione d'Uso

Nei casi di cambiamento di destinazione d'uso devono essere allegati grafici, in scala opportuna, in maniera che illustrino chiaramente la nuova destinazione d'uso e le eventuali modificazioni strutturali ed architettoniche. Deve essere, altresì, allegata dettagliata relazione a firma di un tecnico abilitato che illustri le ragioni e i modi della modifica richiesta, nonché la rispondenza della stessa alle prescrizioni dello strumento urbanistico e di altre leggi o regolamenti vigenti.

ART. 84

Depositi su Aree Scoperte

Nei depositi su aree scoperte dovranno essere garantite l'estetica, la recinzione, le condizioni igieniche del deposito ed ogni accorgimento atto ad evitare danni o molestie alla collettività o a terzi in genere.

L'interessato è tenuto a presentare, oltre a quanto indicato all'art. 9, i seguenti documenti:

assenso del proprietario dell'area se persona diversa dal richiedente;

dettagliata relazione illustrativa sui modi di realizzazione del deposito ai fini dell'estetica, della sicurezza, del disturbo verso la collettività o verso terzi e dell'eventuale rispondenza a prescrizioni speciali di legge o regolamento.

ART. 85

Occupazioni di suolo pubblico

Per l'occupazione temporanea di suolo comunale l'interessato dovrà presentare domanda in carta da bollo al Sindaco, allegando relazione ed elaborati grafici, in duplice copia, tali da individuare esattamente l'area interessata ed il tipo di occupazione richiesta.

Il Funzionario responsabile, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, il Comando dei Vigili Urbani, e qualora istituita, la Commissione Edilizia, potrà rilasciare l'autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione é subordinato al pagamento di un canone e all'eventuale richiesta di un deposito cauzionale a garanzia da manomissioni del suolo pubblico con conseguente rimessa in pristino degli eventuali deterioramenti e della rimessione in pristino.

L'Amministrazione Comunale adotterà apposito regolamento che stabilisca la normativa per le occupazioni temporanee di suolo pubblico ed i canoni relativi, nonché le tasse per le occupazioni permanenti dovute a sporti o altre opere insistenti su suolo pubblico.

ART. 86

Insegne e Affissi Pubblicitari Stabili

E' prescritta autorizzazione comunale per la posa in opera di insegne ed altri affissi pubblicitari stabili occorre avere l'autorizzazione comunale.

L'interessato fa richiesta, in carta legale, al Sindaco. La richiesta deve essere sottoscritta dall'interessato e dal proprietario dell'immobile sul quale devono essere applicate le insegne e gli affissi e deve avere in allegato, in duplice copia, relazione e grafico sommario, dal quale si evincono i materiali impiegati, l'illuminazione, i colori etc.

ART. 87

Porticati ad uso pubblico

La manutenzione e riparazione della pavimentazione dei porticati di uso pubblico è a carico del Comune, fatti salvi eventuali convenzioni contrattuali che pongano la spesa a carico dei proprietari.

ART. 88

Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura minima indicata, per le diverse zone omogenee, nelle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 89

Recinzioni

Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non maggiore di ml 0.80 e sovrastante struttura non opaca di altezza massima di ml 1.50

Eventuali deroghe saranno consentite per comprovate ragioni tecniche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, o legate al particolare uso dell'area recintata, a condizione che comunque le recinzioni non intralcino la visibilità in vicinanza di incroci tra vie pubbliche, e si armonizzino con le caratteristiche architettoniche di immobili vicini vincolati o caratterizzati da particolare pregio architettonico, storico o ambientale. È consentito realizzare le strutture di sostegno di cancellate in muratura, pilastri e simili.

Per le recinzioni relative a zone industriali, artigianali etc, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 90

Deroghe

Previa deliberazione del Consiglio Comunale possono essere concesse deroghe alle norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti o al presente Regolamento Edilizio nel rispetto dell'art. 41 quater della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con la legge n. 765 del 6 agosto 1967 e n° 1187 del 19 novembre 1968 e ciò limitatamente ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

ART. 91

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione di cui all'art.36 della legge 1150/42, a decorrere dal quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

ART. 92

Opere già Concessionate o Autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Le Concessioni o Autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e ad esso non conformi restano valide se le opere sono in corso di esecuzione e il loro completamento avviene entro tre anni dalla data di rilascio della Concessione o Autorizzazione. Decorso tale termine le concessioni si intendono decadute.

ART. 93

Domande di Concessione o Autorizzazione inoltrate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le domande di Concessione o Autorizzazione inoltrate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, e non ancora accolte, sono saranno esaminate secondo le disposizioni del presente Regolamento, e assentite qualora non in contrasto con le previsioni del P.R.G. L'eventuale adeguamento dovrà essere effettuato a cura e spese del Richiedente.

INDICE

PARTE PRIMA	2
Capo I	2
NORME PRELIMINARI	2
ART. 1	2
Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	2
ART. 2	2
Richiami alla disciplina urbanistica e alle disposizioni generali di legge.	2
ART. 3	2
Responsabilità e requisiti del proprietario, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e degli esecutori.	2
Capo II	3
COMMISSIONE EDILIZIA	3
ART. 4	3
Attribuzione, Composizione e Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale (C.E. - C.E.C.)	3
ART. 5	4
Compensi ai componenti la Commissione Edilizia	4
Capo III	5
DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE:	5
CONCESSIONE EDILIZIA. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	5
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	5
definito.	Errore. Il segnalibro non è
ART. 6	5
Opere Soggette a Concessione Edilizia	5
ART. 7	5
Opere soggette ad autorizzazione	5
ART. 8	6
Lavori eseguibili d'urgenza	6
ART. 9	6
Opere soggette a sola denuncia di Inizio Attività.	6
ART. 10	7
Attuazione degli interventi. Documentazione a corredo	7
ART. 11	10
Concessione Edilizia - Norme Particolari	10

ART. 12		11
	Formalità per il rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione.	
ART. 13		12
	Concessione Edilizia - Autorizzazione Edilizia	12
ART. 14		12
	Titolarità della Concessione Edilizia e/o dell'Autorizzazione	12
ART. 15		13
	Validità e Decadenza della Concessione Edilizia e dell'Autorizzazione	13
ART. 16		13
	Domanda di Massima o Preventiva	13
ART. 17		13
	Varianti al Progetto	13
ART. 18		14
	Responsabilità del titolare della Concessione, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Costruttore.	14
ART. 19		14
	Oneri per il Rilascio della Concessione Edilizia	14
ART. 20		14
	Concessioni Edilizie gratuite	14
ART. 21		14
	Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione. Concessioni edilizie per le quali è parzialmente dovuto l'onere del costo di costruzione.	14
Capo IV		15
STRUMENTI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI		15
DI INIZIATIVA PRIVATA O PUBBLICA		15
ART. 22		15
	Interventi soggetti a lottizzazione	15
ART. 23		15
	Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio	15
ART. 24		15
	Domanda di Lottizzazione e Documentazione a corredo	15
ART. 25		17
	Rilascio dell'Autorizzazione a Lottizzare	17
ART. 26		17
	Opere di Urbanizzazione	17
ART. 27		17
	Convenzione	17
ART. 28		18
	Collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria	18
ART. 29		18

Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	18
Capo V	19
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	19
ART. 30	19
Inizio dei Lavori	19
ART. 31	19
Organizzazione del Cantiere	19
ART. 32	20
Visite di Controllo	20
ART. 33	20
Deroghe alle norme di recinzione dei cantieri	20
ART. 34	20
Demolizioni	20
ART. 35	21
Opere di sterro	21
ART. 36	21
Uso di Canali e Fontane Pubbliche	21
ART. 37	21
Inizio ed Ultimazione dei Lavori	21
ART. 38	21
Collaudo	21
ART. 39	22
Opere soggette a licenza di abitabilità o agibilità	22
ART. 40	22
Procedura per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità	22
ART. 41	23
Mancata autorizzazione di abitabilità	23
 PARTE SECONDA	 24
Capo I	24
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	24
ART. 42	24
Indici e Parametri	24
 Capo II	 24
COORDINAMENTO URBANISTICO	24
ART. 43	24
Destinazione delle Superfici	24
ART. 44	24
Zone Territoriali Omogenee	24

PARTE TERZA		26
Capo I		26
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI		26
ART. 45		26
Elementi Architettonici	26	
ART. 46		26
Decoro degli Edifici	26	
ART. 47		26
Intonacature - Coloriture - Rivestimenti degli Edifici	26	
ART. 48		26
Sporgenze su Spazi Pubblici	26	
ART. 49		27
Serramenti Esterni	27	
ART. 50		27
Coperture	27	
ART. 51		27
Mostre e Vetrine	27	
ART. 52		27
Aree Private: Recinzioni e Manutenzione, Scolo delle Acque.	27	
ART. 53		28
Marciapiedi	28	
ART. 54		28
Accessi Carrabili	28	
ART. 55		28
Canne da Fumo - Comignoli	28	
ART. 56		28
Gronde e Convogliamento delle Acque Pluviali	28	
ART. 57		29
Intercapedini Sotterranee	29	
ART. 58		29
Apposizione di Cartelli ed Oggetti di Pubblicità	29	
ART. 59		29
Vetrine - Insegne	29	
ART. 60	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Tabelle stradali - Numeri civici - Indicatori Stradali	Errore. Il segnalibro non è definito.	
ART. 61		30
Opere in Edifici aventi Carattere Artistico e Storico	30	
ART. 62		30
Rinvenimento di elementi di carattere archeologico	30	
ART. 63		30
Abbattimento delle Barriere Architettoniche	30	

Capo II		31
NORME IGIENICHE		31
ART. 64		31
Igiene del Suolo e del sottosuolo. Inquinamenti	31	
ART. 65		31
Salubrità del Terreno	31	
ART. 66		31
Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza	31	
ART. 67		32
Uso dei Distacchi tra Fabbricati	32	
ART. 68		32
Requisiti di Carattere Termico	32	
ART. 69		32
Requisiti Illuminotecnici	32	
ART. 70		33
Requisiti relativi all'Aerazione e al Dimensionamento dei Locali	33	
ART. 71		33
Requisiti relativi alla Sicurezza	33	
ART. 72		33
Caratteristiche dei Fabbricati ai fini della Prevenzione Incendi	33	
ART. 73		34
Impianti Igienici e Canalizzazioni Interne	34	
ART. 74		34
Fognature	34	
ART. 75		35
Raccolta Immondizie	35	
ART. 76		35
Rifornimento Idrico	35	
ART. 77		35
Piani Interrati	35	
ART. 78		36
Piani Seminterrati	36	
ART. 79		36
Piani Sottotetto o Mansardati	36	
ART. 80		36
Fabbricati in Zone Rurali	36	
ART. 81		36
Edifici ad Uso Collettivo	36	
ART. 82		37
Autorimesse pubbliche e private	37	

PARTE QUARTA	37
DISPOSIZIONI VARIE	37
ART. 83	37
Cambiamento di Destinazione d'Uso	37
ART. 84	37
Depositi su Aree Scoperte	37
ART. 85	Errore. Il segnalibro non è definito.
Occupazione di Suolo Pubblico	38
ART. 86	38
Insegne e Affissi Pubblicitari Stabili	38
ART. 87	38
Porticati ad uso pubblico	38
ART. 88	38
Parcheggi privati	38
ART. 89	39
Recinzioni	39
ART. 90	39
Deroghe	39
ART. 91	39
Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	39
ART. 92	39
Opere Concessionate o Autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio	39
ART. 93	40
Domande di Concessione o Autorizzazione inoltrate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio	38