

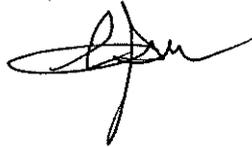
PIANO URBANISTICO COMUNALE

ADEGUAMENTO AL DECRETO ASSESSORIALE ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA DEL 20.12.1983 N. 2266/U

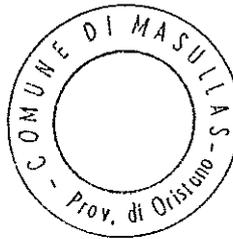
REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

(Geom. Elio Cau)

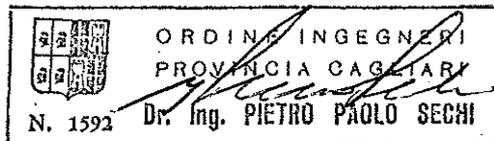


IL SEGRETARIO COMUNALE



IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Pietro Paolo Sechi



COLLABORATORI

Dott. Arch. Fabrizio Edas

Dott. Ing. Lucia Sagheddu

Geom. Luciano Olla

Geom. Gianluca Laconi

CONSULENTI

Geologo Sandro Cocco

Soprintendenza Archeologica Cagliari

INDICE

CAPITOLO I

PIANIFICAZIONE URBANISTICO-TERRITORIALE COMUNALE

TITOLO I

- ART. 1 Cartografia e Competenze del Piano Urbanistico Comunale
pag. 9
- ART. 2 Contenuti del Piano Urbanistico Comunale
pag. 9
- ART. 3 Strumenti di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale
pag. 10
- ART. 4 Contenuti e Limiti del Regolamento Edilizio Comunale
pag. 10
- ART. 5 Significato del Regolamento Edilizio Comunale
pag. 11
- ART. 6 Richiamo a disposizioni generali di legge
pag. 11
- ART. 7 Validità del Regolamento Edilizio Comunale
pag. 11
- ART. 8 Contravvenzioni e Penalità
pag. 11

CAPITOLO II

PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

TITOLO I

- ART. 9 Generalità
pag. 14
- ART. 10 Definizione e Determinazione degli Indici
pag. 14

CAPITOLO III

NORME PER LA EDIFICABILITA' DEL SUOLO

TITOLO I

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO E CONCESSIONE AD EDIFICARE

- ART. 11 Concessione Edilizia
pag. 20
- ART. 12 Utilizzazione delle Zone Territoriali omogenee
pag. 20

- ART. 13 Obbligatorietà della Concessione Edilizia
pag. 20
- ART. 14 Validità della Concessione Edilizia
pag. 21
- ART. 15 Termini di Validità della Concessione Edilizia
pag. 22
- ART. 16 Urbanizzazione Primaria e Concessione Edilizia
pag. 22
- ART. 17 Decadenza ed Annullamento della Concessione Edilizia
pag. 22
- ART. 18 Revoca della Concessione Edilizia
pag. 23
- ART. 19 Responsabilità
pag. 23

TITOLO II

ONERI

- ART. 20 Concessione per opere destinate alla residenza
pag. 24
- ART. 21 Modalità di corresponsione dei contributi
pag. 24
- ART. 22 Edilizia Convenzionata
pag. 25

TITOLO III

AUTORIZZAZIONI

- ART. 23 Opere non soggette a Concessione Edilizia
pag. 26
- ART. 24 Concessione Edilizia Gratuita
pag. 27
- ART. 25 Concessione Edilizia in Sanatoria
pag. 27

TITOLO IV

CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

- ART. 26 Attività Industriali ed Artigianali
pag. 29
- ART. 27 Attività Turistiche, Commerciali e Direzionali
pag. 29
- ART. 28 Immobili di Proprietà Pubblica
pag. 29
- ART. 29 Modificazione della Destinazione d'Uso
pag. 29
- ART. 30 Poteri di Deroga
pag. 29

CAPITOLO IV

NORME PER GLI ELABORATI DI PROGETTO

TITOLO I

NORME PER I PROGETTI EDILIZI

- ART. 31 Domanda di Concessione Edilizia
pag. 32
- ART. 32 Integrazioni alla Domanda di Concessione Edilizia
pag. 32
- ART. 33 Specificazione dei Requisiti di progetto
pag. 33
- ART. 34 Dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale
pag. 35

TITOLO II

NORME PER I PIANI ATTUATIVI

- ART. 35 Contenuti dei Piani Attuativi
pag. 36
- ART. 36 Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica
pag. 36
- ART. 37 Piani di Lottizzazione per Comparti
pag. 36
- ART. 38 Specificazione dei Requisiti di progetto
pag. 37
- ART. 39 Convenzioni
pag. 38
- ART. 40 Obblighi della Pubblica Amministrazione
pag. 39

CAPITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

TITOLO I

LAVORI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

- ART. 41 Ufficio Tecnico e Commissione Edilizia Comunale
pag. 41
- ART. 42 Formazione e Durata in carica della Commissione Edilizia
Comunale
pag. 41
- ART. 43 Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale
pag. 41
- ART. 44 Esame delle Domande di Concessione ad edificare
pag. 42

CAPITOLO VI

NORME PER L'UTILIZZO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

TITOLO I

APPLICAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- ART. 45 Rinvenimenti e Scoperte
pag. 45
- ART. 46 Richiesta e consegna di quote e punti fissi
pag. 45
- ART. 47 Occupazione di suolo pubblico
pag. 46
- ART. 48 Ostensione, controllo e cartello dei Lavori di cantiere
pag. 46
- ART. 49 Denuncia di ultimazione dei lavori-Licenza di Utilizzazione
pag. 46

TITOLO II

NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- ART. 50 Recinzione dei fabbricati in costruzione
pag. 47
- ART. 51 Ponti di servizio
pag. 47
- ART. 52 Norme per la costruzione degli assiti, segnali e lanterne
pag. 47
- ART. 53 Affissioni sugli assiti, graticci e ripari lungo le vie o piazze
pag. 48
- ART. 54 Apparecchi di sollevamento dei materiali
pag. 48
- ART. 55 Norme sulle demolizioni
pag. 48
- ART. 56 Ripristino stradale
pag. 48

TITOLO III

VIGILANZA E CONTRAVVENZIONI

- ART. 57 Vigilanza da parte della Pubblica Amministrazione
pag. 50

TITOLO IV

DISCIPLINA ESTETICA DEI FABBRICATI

- ART. 58 Campionature
pag. 51
- ART. 59 Decoro dei prospetti e della recinzione

- pag. 51
ART. 60 Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico
pag. 51
ART. 61 Manutenzione dei prospetti
pag. 52
ART. 62 Elementi decorativi
pag. 53
ART. 63 Servitù pubbliche
pag. 53

TITOLO V

NORME IGIENICHE DEGLI EDIFICI

- ART. 64 Scale
pag. 54
ART. 65 Norme relative ai vani abitabili
pag. 54
ART. 66 Uso dei distacchi tra gli edifici
pag. 55
ART. 67 Bonifica ed edificazione delle aree
pag. 55
ART. 68 Fosse settiche
pag. 55
ART. 69 Impianti di riscaldamento artigianale o centralizzato
pag. 56
ART. 70 Conduitture per l'acqua potabile
pag. 56
ART. 71 Piani interrati e seminterrati
pag. 57
ART. 72 Piani terreni
pag. 58
ART. 73 Piani sottotetto
pag. 58
ART. 74 Requisiti dei locali ad uso commerciale ed industriale
pag. 58
ART. 75 Locali per alloggi collettivi
pag. 59
ART. 76 Depositi e magazzini
pag. 59
ART. 77 Forni e camini industriali
pag. 59

TITOLO VI

ABITAZIONI E RICOVERI RURALI

- ART. 78 Ubicazione
pag. 61
ART. 79 Finestre, focolai, abbeveratoi e servizi vari
pag. 61
ART. 80 Ambienti interni
pag. 61

- ART. 81 Approvvigionamento idrico
pag. 61
- ART. 82 Smaltimento dei rifiuti
pag. 62
- ART. 83 Stalle e magazzini
pag. 62

CAPITOLO VII

ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA

TITOLO I

DISCIPLINA DELLA ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA

- ART. 84 Generalità
pag. 64
- ART. 85 Zone soggette a tutela
pag. 64
- ART. 86 Autorizzazione alla coltivazione di una cava
pag. 64
- ART. 87 Modalità da seguire nella coltivazione. Garanzie
pag. 65
- ART. 88 Coltivazione di una cava senza autorizzazione. Sanzioni
pag. 65
- ART. 89 Adeguamento delle coltivazioni in atto
pag. 66
- ART. 90 Caratteristiche ell'Autorizzazione
pag. 66
- ART. 91 Vigilanza sulle cave
pag. 66
- ART. 92 Validità dell'Autorizzazione
pag. 66

PIANIFICAZIONE URBANISTICO-TERRITORIALE COMUNALE

C A P I T O L O I.

PIANIFICAZIONE URBANISTICO-TERRITORIALE COMUNALE

TITOLO I

ART. 1

CARTOGRAFIA E COMPETENZE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

E' interessato al Piano Urbanistico Comunale l'Aggregato Urbano di Masullas, le sue zone di espansione e il territorio comunale nei modi indicati nelle planimetrie rappresentate nei rapporti 1:1.000 per l'Aggregato urbano e 1:10.000 per il territorio comunale.

ART. 2

CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

In conformità a quanto disposto dall'art. 19 della Legge Regionale 22.12.1989, n.48, il Piano Urbanistico Comunale prevede:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni d'uso;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);
- g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale, anche non vincolata dalla Legge 1.6.1939, n.1089, e dalla Legge

29.6.1939, n.1497;

- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

ART. 3

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

In conformità a quanto disposto dall'art. 21 della Legge Regionale 22.12.1989, n.48, gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

- a) il Piano Particolareggiato;
- b) il Piano di Lottizzazione Convenzionata;
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi;
- d) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- e) le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie.

Art. 4

CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Compendio di norme regolatrici concernente gli interventi di natura architettonica ed urbanistica sia a livello urbano che a livello territoriale, il Regolamento Edilizio Comunale consente e regola:

- a) l'esecuzione di impianti urbanistici da parte della Pubblica Amministrazione secondo le procedure previste dalle vigenti leggi in materia;
- b) l'esecuzione di piani di lottizzazione da parte dei privati secondo le prescrizioni di zona, di linea e di vincolo indicate nelle planimetrie allegato al Piano Urbanistico Comunale e secondo le norme previste dalla Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150 e dalla legge integrativa 6.8.1967, n.765, dalla legge 28.1.1977, n.10 e ulteriori e successive integrazioni e modifiche introdotte dalla Regione Autonoma della Sardegna, della L.R. 28.4.1978, n.30 e dalla L.R. 22.12.1989, n.45 e successive integrazioni e modifiche;
- c) l'esecuzione di singole opere architettoniche pubbliche e private;
- d) gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia,

di ristrutturazione urbanistica;

ART. 5

SIGNIFICATO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Le presenti prescrizioni, integrate dalle Norme di Attuazione e dalla Cartografia, per quanto attiene le zone dell'Aggregato urbano di Masullas, le sue zone di espansione e il territorio comunale, disciplinano le procedure per:

- a) le autorizzazioni ad edificare;
- b) lo sviluppo planimetrico e volumetrico degli edifici;
- c) le caratteristiche tecnologiche degli edifici;
- d) le misure di sicurezza da adottare pre la statica degli edifici e per lo svolgimento dei lavori;
- e) l'esercizio del controllo sulle costruzioni;
- f) la tutela e la salvaguardia del territorio nelle sue componenti;
- g) i provvedimenti e le sanzioni da adottare per le infrazioni;

ART. 6

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "...le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali". Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono applicabili le norme legislative e regolamenti vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione, a tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

ART. 7

VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Le disposizioni che seguono sostituiscono integralmente quelle contenute nel Programma di Fabbricazione Variante di adeguamento al D.A. 2266/U del 20.12.1983 per quanto riguarda sia il Regolamento Edilizio che le Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico vigente.

ART. 8

CONTRAVVENZIONI E PENALITA'

Accertata e contestata, nei modi prescritti, la inosservanza alle disposizioni del Regolamento o la inadempienza alle ingiunzioni e diffide fatte dal Sinda-

co, i funzionari dovranno redigere verbale di contravvenzione, eseguendo la procedura della legge Comunale e Provinciale vigente e riferendo al Sindaco, per gli eventuali provvedimenti e per l'ulteriore corso del procedimento contravvenzionale a termini di legge, salvo le facoltà demandate al Sindaco dalle norme del presente Regolamento, dalle leggi sanitarie e da altre leggi e regolamenti speciali e salvo la denuncia all'Autorità Giudiziaria nei casi di reati perseguibili a termini del codice penale vigente.

PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

CAPITOLO II

PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

TITOLO I

ART. 9

GENERALITA'

Gli indici sono tutti prescrittivi in senso assoluto :

- per le lottizzazioni private autorizzate dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942 n.1150 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- per le lottizzazioni concordate (consorzi di privati) nelle zone di intervento diverse da quelle di espansione ;
- per i normali progetti edilizi regolati dal solo strumento della Concessione Edilizia.

Sono prescrittivi in senso assoluto : la ripartizione delle aree, l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, l'altezza massima degli edifici, l'indice massimo di copertura.

Sono fatte salve le Concessioni edilizie riguardanti le sopraelevazioni e/o ampliamenti di fabbricati destinati a civile abitazione, che siano occupati da nuclei familiari sovraffollati (che abbia la proprietà sull'immobile e che si trovino senza nessun'altra possibilità edificatoria e per i quali risulta indispensabile l'ampliamento e/o la sopraelevazione al fine di rendere igienicamente abitabile il fabbricato stesso).

Devono comunque essere rispettate le distanze dai confini e quelle tra edifici antistanti previste dalle Norme di Attuazione e dalle leggi vigenti. Tale deroghe deve essere concessa dal Consiglio Comunale.

ART. 10

DEFINIZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI

- 1 -Superficie territoriale (St):
è la superficie complessiva di una zona di piano, impegnata da un dato intervento edificatorio (residenziale etc.) ivi comprese le superfici per viabilità e sosta pubblica, per il verde e i servizi sociali.
- 2 -Indice di fabbricabilità territoriale (It):
è il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume complessivo degli edifici edificabili in un zona dello strumento urbanistico e la superficie della zona.

- 3 -Densità territoriale (Dt):
è il rapporto, espresso in ab/ha, fra gli abitanti insediabili in una zona di piano e la superficie territoriale della zona.
- 4 -Destinazione d'uso di una zona:
per ogni zona omogenea sono definite nello strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate delle relative Norme di Attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 5 -Superficie fondiaria (Sf):
(lotti edificabili) è il rapporto tra la superficie territoriale al netto di viabilità, parcheggi pubblici e aree di sosta, di spazi pubblici e aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubbliche di aree da destinare a verde privato.
- 6 -Indice di fabbricabilità fondiaria (If):
è il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile nella superficie fondiaria e l'area della superficie fondiaria medesima.
- 7 -Lotto minimo:
rappresenta la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.
- 8 -Indice di copertura:
è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Si intende per superficie di sedime del fabbricato la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, escludendo i soli aggetti costituiti da pensiline, balconi aperti e scoperti, decorazioni, etc. fino a un massimo di mt. 1,00 di sporgenza. Rientrano pertanto nella superficie coperta verande, loggiati, scale aperte, passi carrai e tutte le opere non a sbalzo prima definite.
- 9 -Altezza dei fabbricati:
l'altezza massima è definita come la misura raggiungibile in verticale da un edificio, essa è definita dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale per le singole zone omogenee. Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone omogenee vanno controllate su ciascun prospetto, anche se non affacciantesi su via o suolo pubblico. Per l'altezza di edificio, relativamente ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale, da quello di marciapiede ovvero dal piano di campagna) e la linea di gronda del tetto se con falda di pendenza inferiore al 35% ovvero lo spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazza. Se il tetto ha falde con pendenze superiori al 35% per l'altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di campagna naturale e la linea di gronda del tetto maggiorata della differenza massima, misurata su retta verticale, fra il grafico del tetto o mansarda in esame e quella di un tetto con pendenza del 35%. Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quota, secondo quanto su riportato nel presente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di campagna naturale, sia pubblico che privato. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un

quadrato di mt.12 di lato. Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione massima non superiore a mt. 12,00.

10 -Volume:

i volumi edificabili, le altezze occorrenti per effettuare il calcolo stessi e quindi la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità di cui ai 2 e 6, sono definiti secondo il disposto dell' art. 4 comma V° e VI° del D.A. 2266/U del 20/12/83. Si richiama in proposito, per la corretta interpretazione del medesimo disposto, quanto contenuto nella circolare 2/A del 20/3/1978 dell'Assessorato EE.LL. Finanze e urbanistica che devono intendersi come parte integrante delle presenti norme.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quanto esistente:

a) i volumi tecnici ;

b) il piano terreno di ogni edificio per l'altezza pari a 2,50 mt. se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale o di uso pubblico per non meno del 75% dell' area e per una altezza eguale o comunque mai inferiore a mt. 2,50. L'uso del piano pilotis deve comunque essere estesa a tutti gli edifici su pilotis, e consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di mt. 2.50 senza che per questo consegnano maggiori distacchi fra gli edifici.

c) i passi carrai coperti purchè la loro larghezza non superi i mt. 3,50;

d) i porticati ed i loggiati (verande), purchè aperti su almeno il 50% del loro perimetro e aventi profondità non superiore a mt. 2,50;

e) i corpi scala esterni all' edificio purchè aperti su almeno il 50% de loro perimetro.

11 -Numero dei piani:

si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

12 -Distacco tra gli edifici:

è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione dei soli oggetti come pensiline, balconi aperti, decorazioni etc., purchè non superiori a mt. 2,00). E' stabilita, per ogni zona, un distacco minimo assoluto ed in alcuni casi un distacco rapportato all' altezza degli edifici. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.

13 -Distacco dai confini:

è la distanza fra la proiezione verticale dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione de' soli oggetti come pensiline, balconi aperti, decorazioni etc. purchè non superiori a mt. 2,00) e la linea di confine: E' fissato un minimo assoluto e, in alcuni casi, un distacco rapportato alla altezza degli edifici.

14 -Distanze dell' asse stradale:

è la distanza minima tra il fabbricato prospiciente una strada e l'asse mediano della strada.

15 -Distanza dei margini stradali:

è la distanza minima fra il ciglio stradale e il fabbricato prospiciente

la strada. Si intende per ciglio stradale la linea di limite della sede o piatta forma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (come parapetti, arginelle e simili).

- 16 -Area per attrezzature (S):
è determinata in base al numero di abitanti, nella percentuale minima di 12 mq/ab. Si intendono con questo termine le aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell' obbligo) indicate con S1, le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi come Poste e Telegrafi, Protezione civile, etc.) indicate con S2, le aree per spazi pubblici, attrezzature a parco e per il gioco e lo sport, indicate con S3, e infine le aree destinate a parcheggi pubblici indicate con S4.
- 17 -Accessori:
sono locali esclusivamente ad un solo piano, destinati al servizio dell' edificio principale sia residenziale che produttivo o commerciale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini della determinazione del volume massimo realizzabile e della verifica del rispetto dell' indice If. Quando questi locali sono di altezza inferiore a mt. 2,50 (altezza massima delle recinzioni tra privati) non vengono considerate nel computo dei volumi.
- 18 -Lunghezza massima dei prospetti:
è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se la pianta spezzata o mistilinea.
- 19 -Cortili chiusi:
si intendono per cortili chiusi, agli effetti del presente Regolamento, tutti gli spazi privati, scoperti, circondati da edifici per una lunghezza non superiore ai 3/4 di quella del perimetro. E' vietata la creazione di chiostrine per aerazione di locali di abitazione residenziale. Nelle chiostrine possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni, sempre che esse rispondano al seguente requisito minimo: normale minima, davanti ad ogni parete, non inferiore a mt. 2,00. In tutte le nuove costruzioni i cortili, compresi quelli chiusi per il lato non occupato da fabbricati, devono essere recintati con recinzione del tipo " a giorno " nella parte confinante con aree pubbliche. La parte inferiore della recinzione, se in muro pieno, non deve superare l'altezza media di mt. 1,10 e comunque, nei tratti di strada inclinati quella massima di 1,50 mt. Le recinzioni in confine con i privati possono essere eseguite in muratura piena, nel rispetto delle norme del Codice Civile. L'area minima utile dei cortili, quando su tutti i lati del perimetro che risultino fabbricati si aprono delle finestre di abitazione, non dovrà essere minore della terza parte della superficie complessiva dei muri che lo recingono, considerati di altezza pari a quella del fabbricato più alto. Quando invece su uno o più lati del cortile non si aprono tali finestre l'area minima utile non dovrà essere inferiore alla quarta parte della superficie del muro o dei muri sui quali si aprono le finestre stesse.
- 20 -Indice di piantumazione:
è il rapporto fra il numero di piante di alto fusto per ogni ettaro nella singola zona.

21

-Larghezza stradale:

è la somma algebrica della larghezza delle sedi veicolari destinate al transito e alla sosta, dei marciapiedi, delle eventuali aiuole spartitraffico, delle eventuali banchine laterali transitabili o non e delle opere laterali di raccolta e smaltimento delle acque. La larghezza delle vie e delle piazze, in relazione alla quale si determinano le altezze dei fabbricati, è quella effettiva se si tratta di vie o piazze di larghezza costante (a fronti parallele). Quando si tratti di fabbricati che sorgono lungo tratti di vie di larghezza diversa, l'altezza di essi si determina in relazione alla media delle larghezze normali dei fronti dei fabbricati stessi. L'eventuale maggiore larghezza dovuta all'incrocio di vie non ha rilevanza ai fini della misurazione.

NORME PER LA EDIFICABILITA' DEL SUOLO

CAPITOLO III

NORME PER LA EDIFICABILITA' DEL SUOLO

TITOLO I

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO E CONCESSIONE AD EDIFICARE

ART. 11

CONCESSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dall'art.1 della Legge 28.1.1977, n.10, sono subordinate a Concessione Edilizia, in generale, tutte quelle attività che comportino trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale. Si intende per "...tutte quelle attività" tutto ciò che è relativo alla trasformazione del territorio che non ha finalità di tipo oggettivamente agricolo. Ogni attività partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Concessione Edilizia, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, da parte di un Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione.

ART. 12

UTILIZZAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

L'utilizzazione delle zone territoriali omogenee, nelle quali è ripartito il territorio comunale è regolato dallo Strumento Urbanistico. Esse sono obbligatorie così come gli indici in esso contenute, sono tutte prescrittive in senso assoluto. Sono fatte salve le deroghe ammesse dalla vigente legislazione in materia.

ART. 13

OBBLIGATORIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nessuna attività di trasformazione edilizia ed urbanistica può essere iniziata prima che la stessa sia rilasciata al richiedente, salvo i casi sociali di cui all'art. del presente subordinatamente alle condizioni ivi stabilite. Rientrano in Concessione Edilizia le opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private.

In conformità a quanto disposto dall'art.31 della Legge 05.08.1978, n.457 e dall'art.1 della Circolare dell'Assessorato EE.LL. Finanze ed Urbanistica 20.3.1978, n.5-D, gli interventi edilizi soggetti al regime della Concessione

Edilizia sono:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia:
rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- b) Interventi di restauro e risanamento conservativo:
rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) Interventi di ristrutturazione urbanistica:
rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d) le modificazioni delle destinazioni d'uso, ancorchè non sia previsto alcun intervento edilizio, in quanto trattasi di una trasformazione urbanistica;
- e) scavi di sbancamento e riporti, ancorchè siano finalizzati ad attività agricola, e la coltivazione di cave e discariche, in quanto comportano una notevole alterazione del patrimonio ambientale.

Sono inoltre sottoposte al regime della Concessione Edilizia:

- f) opere di urbanizzazione primaria.
- g) in conformità a quanto disposto dalla Lettera circolare Assessorato EE.LL. Finanze e urbanistica 17.7.1978, n.2494, sono soggette al regime della Concessione Edilizia nonché al rispetto di tutta la normativa urbanistico-edilizia vigente l'installazione di case prefabbricate, sia con l'ancoraggio a terra che conferisce il requisito di stabilità che presentate come mobili e munite di ruote, ancorchè non possono essere spostate in qualunque momento e senza difficoltà e perchè la destinazione ad abitazione non consente di ritenere i prefabbricati come precari.

ART. 14

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dall'art.11 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150, la Concessione Edilizia è concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che ne disciplinano la materia. Essa è personale ed è valida esclusi-

vamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo che il possesso di titolo idoneo (diritto di superficie, etc.) non consenta il rilascio a persona diversa. La Concessione Edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa. Questi, in caso di trasferimento dell'immobile, devono presentare richiesta in competente bollo di voltura della Concessione alla Pubblica Amministrazione, allegando i titoli acquisiti. Questa provvederà a rilasciare la nuova Concessione Edilizia, con il nominativo del soggetto autorizzato, ma escludendo qualsiasi modifica all'oggetto dei lavori ed al periodo di tempo stabiliti per l'inizio e l'ultimazione degli stessi, per i quali si dovrà operare come se il Concessionario non fosse mutato.

ART. 15

TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dall'art.4 della Legge 28.01.1977, n.10, il termine di validità della Concessione Edilizia è di un anno dal suo rilascio. Qualora i lavori entro tale termine non siano stati iniziati, il Concessionario ha l'obbligo di presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della medesima. Le opere dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio degli stessi, fatta salva la possibilità di proroga concessa, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, dal Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione per casi o cause indipendenti dalla volontà del Concessionario. Nel caso in cui i lavori non vengano ultimati nei termini prestabiliti, il Concessionario ha l'obbligo di presentare domanda atta a conseguire una nuova Concessione Edilizia afferente quella parte della costruzione non ancora ultimata, ma dove è esclusa qualsiasi modifica all'oggetto dei lavori.

ART. 16

URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONCESSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dall'art.31 della legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, non potrà essere rilasciata la Concessione Edilizia in aree prive di Urbanizzazione Primaria. Il Concessionario può altresì obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità fissate dalla Pubblica Amministrazione ed offrendo garanzia integrale per le opere da eseguire. In questo caso, in conformità a quanto disposto dall'art.11 della Legge 28.01.1977, n.10, dal contributo verrà scomputata la quota parte relativa alle opere di Urbanizzazione Primaria.

ART. 17

DECADENZA ED ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione Edilizia decade di diritto con il decorso del termine della sua validità. La Concessione Edilizia decade e deve essere revocata quando:

- a) entrano in vigore nuove normative edilizie ed urbanistiche con le quali le opere non sono più compatibili, salvo i casi in cui i lavori relativi siano già iniziati; tali lavori devono comunque essere ultimati entro tre

anni dal loro inizio. Decorso tale termine sono da escludersi rinnovi o proroghe della Concessione Edilizia non conforme alla nuova normativa in vigore;

- b) per la rinuncia o la sostituzione del Direttore dei Lavori, senza che questa sia stata comunicata alla Pubblica Amministrazione entro 60 giorni;
- c) quando l'avente causa della Concessione Edilizia contravvenga durante l'esecuzione delle opere a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, ovvero alle prescrizioni inserite nella Concessione Edilizia; oppure esegua varianti al progetto approvato che richiedano la preventiva autorizzazione mediante Concessione Edilizia;
- d) in caso del mancato versamento degli oneri contributivi dell'avente causa della Concessione Edilizia.

La Concessione Edilizia è nulla e deve essere revocata quando:

- e) risulta ottenuta in base a disegni di progetto alterati e comunque a seguito di una rappresentazione dello stato di fatto o diritto dei luoghi difforme dal reale;
- f) risulta ottenuta producendo documenti attestanti il diritto di proprietà o altri titoli idonei per il rilascio della Concessione Edilizia che risultino falsi o superati da atti successivi;
- g) in generale quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio di potere dell'annullamento.

ART. 18

REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dagli artt.15 e 17 della Legge 28.01.1978, n.10 la revoca nei termini indicati al precedente del presente, è disposta, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, dal Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione con provvedimento contenente la contestazione del fatto, la contestazione dell'annullamento o decadenza, l'ordine di sospensione dei lavori, l'ordine di eliminazione dell'infrazione, le sanzioni deliberate. Tutte le opere eseguite dopo la revoca della Concessione Edilizia sono da considerarsi abusive a tutti gli effetti perseguibili a norma delle leggi vigenti in materia. I provvedimenti contenuti nella revoca (sospensione, demolizione, requisizione etc.) verranno resi noti al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per un periodo di 15 giorni.

ART. 19

RESPONSABILITA'

In conformità a quanto disposto dagli artt.15 e 17 della Legge 28.01.1978, n.10 l'avente causa della Concessione Edilizia, il Direttore dei Lavori, il

titolare dell'Impresa costruttrice sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, e perseguibili a norma delle leggi vigenti in materia per ciò che attiene l'inosservanza così delle Norme generali di Legge e di Regolamento, come delle modalità esecutive prescritte dalla Concessione Edilizia.

TITOLO II

ONERI

ART. 20

CONCESSIONE PER OPERE DESTINATE ALLA RESIDENZA

In conformità a quanto disposto dall'art.1 della Legge 28.01.1977, n.10, chiunque intenda eseguire attività che comportino trasformazione edilizia ed urbanistica nell'ambito del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a Concessione, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, da parte del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione. La domanda di Concessione ad edificare dovrà essere presentata al Funzionario Professionale unendovi regolare progetto, compilato nei modi previsti.

In conformità a quanto disposto dall'art.3 della Legge 28.01.1977, n.10, il rilascio della Concessione Edilizia comporta da parte dell'avente causa la corresponsione a favore della Pubblica Amministrazione di un contributo costituito dalla somma di due aliquote, di cui una commisurata alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'altra ad una quota parte del costo di costruzione delle opere da realizzare.

ART. 21

MODALITA' DI CORRISPONSIONE DEI CONTRIBUTI

In conformità a quanto disposto dall'art.11 della Legge 28.01.1977, n.10, l'aliquota di contributo relativo alla incidenza delle spese di urbanizzazione deve essere corrisposta alla Pubblica Amministrazione all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, salva comunque la possibilità per il concessionario di obbligarsi a realizzare (a propria cura e spese) le relative opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie che dovranno essere stabilite dal comune. La quota di contributo afferente al costo di costruzione deve, invece, essere corrisposta in corso d'opera e, comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione delle opere stesse.

ART. 22

EDILIZIA CONVENZIONATA

In conformità a quanto disposto dall'art.7 della Legge 28.01.1977, n.10, il corrispettivo della Concessione è limitato alla sola aliquota afferente agli oneri di urbanizzazione con il regime di convenzionamento e con il connesso impegno da parte dell'operatore privato di realizzare particolari tipi di abitazione con prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale secondo convenzione in conformità a quanto disposto dall'art.8 della Legge 28.01.1977, n.10.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONI

ART. 23

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dall'art.1 della Legge 28.01.1977, n.10, non sono soggette a Concessione Edilizia tutte quelle attività che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Così come non sono soggette a Concessione Edilizia tutte quelle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale eseguite parte della Pubblica Amministrazione su aree demaniali.

In conformità a quanto disposto dall'art.31 della Legge 05.08.1978, n.457 e dall'art.1 della Circolare dell'Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica 20.03.1978, n.5-D, gli interventi edilizi non soggetti a Concessione Edilizia, sono:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria:
riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In conformità a quanto disposto dall'art.31 della Legge 05.08.1978, n.457 e dall'art.1 della Circolare dell'Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica 20.03.1978, n.5-D, gli interventi edilizi non soggetti a Concessione Edilizia ed eseguibili, in conformità a quanto disposto dall'art.48 della Legge 05.08.1978, n.457, con la sola autorizzazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, dal Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione, sono:

- b) Interventi di manutenzione straordinaria:
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superficialità delle singole unità immobiliari non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Resta inteso che la precedente disciplina dei lavori di straordinaria manutenzione è applicabile solo qualora i lavori non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico e artistico.

Potranno essere eseguiti senza la preventiva domanda le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per scongiurare situazioni di imminente pericolo per persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione e di presentare sollecitamente la domanda di Concessione edilizia o autorizzazione o dichiarazione di inizio attività nei modi previsti dal Regolamento Edilizio e dalla norme vigenti.

ART. 24

CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA

In conformità a quanto disposto dall'art.9 della Legge 28.01.1977 n.10, il contributo per la Concessione non è dovuto:

- a) per quelle opere, residenziali e non, realizzate in zona agricola, in funzione della conduzione del fondo;
- b) per quegli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non soggetti sia ad aumento delle superfici utili di calpestio che di mutamento della destinazione d'uso, sempreché il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione negli alloggi, concordati ed autorizzati dalla Pubblica Amministrazione ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- c) per quegli interventi di manutenzione straordinaria, dove la Concessione è sostituita da una Autorizzazione;
- per quegli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione/ampliamento edilizio in misura non superiore al 20% del fabbricato originario;
- e) per le opere interne, di natura igienico, statiche, tecnologiche;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di calamità naturali.

ART. 25

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

In conformità a quanto disposto dagli artt.15 e 17 della Legge 28.01.1977, n.10, il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria può avvenire solo se le opere abusivamente realizzate, ed ancora esistenti in tutto o in parte, alla data di presentazione dell'istanza, costituiscono opere che, singolarmente ovvero insieme a parti edilizie realizzate in conformità a Concessione Edilizia, risulta conforme alla disciplina urbanistica locale vigente al tempo delle determinazioni comunali richiesta di concessione a sanatoria.

Il rilascio della Concessione in sanatoria non esime il concessionario dalle responsabilità civili e penali e, d'altra parte, non esime, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, il Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione dall'obbligo di denunciare il reato alla Autorità giudiziaria.

Le sanzioni amministrative previste non si applicano nel caso di varianti che, oltre a non risultare in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso,

TITOLO IV

CONCESSIONI RELATIVE AD OPERE OD IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

ART. 26

ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

In conformità a quanto disposto dall'art.10 della Legge 28.01.1977, n.10, la Concessione Edilizia relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, gassosi e per la sistemazione dei luoghi.

Le quote di contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per tale tipo di interventi.

ART. 27

ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI

In conformità a quanto disposto dall'art.10 della legge 28.01.1977, n.10, per tale tipo di interventi oltre al contributo relativo alle opere di urbanizzazione è previsto il versamento di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

ART. 28

IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA

In conformità a quanto disposto dall'art.4 della Legge 28.01.1977, n.10, per gli immobili di proprietà dello Stato la Concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene. Il relativo contributo è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

ART. 29

MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Qualora venga modificata la destinazione d'uso delle opere nei 10 anni successivi alla ultimazione, dovrà essere corrisposto il contributo per la concessione nella misura corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ART. 30

POTERI DI DEROGA

In conformità a quanto disposto dall'art.3 della Legge 21.12.1955, n.1357, il rilascio della Concessione in deroga alla disciplina del presente Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale è possibile nei casi e modi previsti dall'articolo citato, limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico, come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3210 del 28.10.1967. Dovrà pertanto richiedersi e ottenersi, in base all' art. 3 della legge n.1357 suddetta, la preventiva autorizzazione regionale ed il preventivo parere favorevole del Consiglio Comunale, con apposita deliberazione esecutiva ai sensi di legge.

La Concessione in deroga può essere rilasciata nella stessa forma dei commi precedenti anche per le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonchè per le opere di interesse generale realizzate da enti o associazioni istituzionali competenti che non perseguono fini di lucro, sempre che sussista il requisito di pubblico interesse.

La destinazione d'uso deve essere garantita mediante una convenzione da stipularsi fra il legale rappresentante dell' ente richiedente e la Pubblica Amministrazione nella quale sia specificato che la parte di edificio realizzata in deroga viene ceduta gratuitamente alla Pubblica Amministrazione all' atto di cessazione della funzione per la quale la deroga stessa è concessa.

NORME PER GLI ELABORATI DI PROGETTO

CAPITOLO IV

NORME PER GLI ELABORATI DI PROGETTO

TITOLO I

NORME PER I PROGETTI EDILIZI

ART. 31

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione Edilizia, in competente bollo, rivolta, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n. 127, al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione, deve essere corredata, in quadrupla copia di cui una in competente bollo, dagli elaborati grafici di progetto e da una relazione illustrata. Trattandosi di lavori di modesta entità, può essere presentata la sola domanda, fermo restando la facoltà della Pubblica Amministrazione di richiedere ugualmente gli elaborati grafici di progetto e gli stampati. La domanda, e tutti gli elaborati grafici di progetto e gli stampati a corredo devono essere firmati dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e da un tecnico abilitato alla professione in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Nella domanda deve risultare il nome del Direttore dei lavori, del Professionista abilitato alla professione, dell'eventuale costruttore e del suo assistente, se i lavori non verranno eseguiti in economia, regolarmente iscritti alla Camera di Commercio.

Ogni cambiamento nelle persone del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori così come del proprietario, deve essere comunicato al Sindaco entro 5 giorni. I nuovi responsabili dovranno apporre la loro firma sulla copia del progetto esistente presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione.

Resta inteso che lavori medesimi non potranno essere iniziati e/o proseguiti in assenza anche di un solo responsabile per ciò che gli compete. Per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice o armato, il progetto ed i calcoli dovranno essere compilati e diretti esclusivamente da un ingegnere od architetto avente i requisiti richiesti dalla legislazione vigente. All'atto della presentazione della domanda di concessione viene rilasciata ricevuta contenente il numero d'ordine della pratica.

ART. 32

INTEGRAZIONI ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione Edilizia deve essere integrata, oltre che dai documenti indicati al successivo articolo, quando si rende necessaria:

- a) Nulla-osta della Pubblica Amministrazione per le opere soggette a norma delle vigenti leggi a esame preliminare di progetto e collaudo da parte del comando VV.FF.;
- b) Deroga agli obblighi derivanti dall'osservanza delle zone di rispetto del demanio idrico, ferroviario, militare, dei cimiteri e delle cose di interesse storico ed artistico;
- c) Nulla osta del compartimento dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale per le costruzioni da eseguire, fuori del centro abitato, lungo i margini rispettivamente delle strade statali o provinciali;
- d) Denuncia al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato; qualora queste non siano previste il progettista dovrà rilasciare esplicita dichiarazione in tal senso;
- e) Relazione tecnica da redigere secondo le modalità previste all'art. 15 della Legge 30.04.1976, n.373;
- f) Documentazione inerente l'isolamento termico secondo il disposto dell'art. 16 e 20 della legge 30.04.1976, n.373;
- g) Documentazione inerente l'impianto elettrico e gli impianti tecnologici di cui alla Legge 05/03/1990, n.46, e relativo regolamento e secondo le disposizioni della Legge Regionale 26.05.1989, n.17, quando non contrastanti;
- h) Documentazione inerente le norme sulle barriere architettoniche di cui alla Legge 09/01/1989, n.13, e al Regolamento di Attuazione D.M. del 14.06.1989, n.236. In particolare nelle nuove costruzioni residenziali unifamiliari o plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità.

ART. 33

SPECIFICAZIONE DEI REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO

Nella presentazione di istanze di concessione e dei progetti allegati si deve far riferimento alle seguenti norme.

Si devono pertanto presentare:

ISTANZA

- 1) ISTANZA (modulo da ritirarsi presso il Comune) in competente bollo, debitamente firmata e compilata in ogni sua parte;
- 2) PROSPETTO RIEPILOGATIVO (modulo da ritirarsi presso il Comune) debitamente compilato in ogni sua parte e firmato dal proprietario, dal progettista ed eventualmente, dal direttore lavori;
- 3) MODULO ISTAT (da ritirarsi presso il Comune) debitamente compilato e firmato dal concessionario;

PROGETTI

In quadrupla copia nel formato UNI (21.00 x 29.07 cm.), debitamente firmato dal concessionario, nonchè con la firma e timbro del tecnico professionista. Si precisa che l'istanza di concessione ed i disegni di progetto, prima dell'inoltro all' Ufficio di Protocollo, debbono essere visti dall' Ufficio Tecnico Comunale che potrà non accettarli qualora vengano riscontrate inosservanze alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Il progetto dovrà contenere, oltre l'intestazione e l'esatta dicitura delle opere da realizzare :

- 1) Planimetria catastale dell'area interessata, con l'indicazione del foglio e del/i mappale/i, estesa per almeno mt. 40 dal limite della proprietà; dovrà comunque essere individuata e denominata la strada più vicina. Scala 1:1.000;
- 2) Stralcio del Piano Urbanistico Comunale ove insiste il lotto interessato. Scala 1:1.000;
- 3) Planimetria generale del lotto interessato e dei lotti confinanti, quotata con cifre numeriche, dalla quale risulti la posizione del fabbricato nell'ambito del lotto di proprietà, la posizione degli eventuali fabbricati nei lotti vicini, l'esatta denominazione dei proprietari dei lotti confinanti. Scala 1:500;
- 4) Calcolo analitico della superficie del lotto, della superficie coperta e dei volumi, con rapporto fra indici di piano e di progetto;
- 5) Pianta di ogni piano e della copertura, quotata e con la destinazione degli ambienti. Per ogni piano dovranno essere calcolate le superfici utili e/o non residenziali. Scala 1:100;
- 6) Prospetti quotati. Scala 1:100;
- 7) Sezioni quotate da cui possa evincersi lo sviluppo dell'edificio. Scala 1:100;
- 8) Sistemi di fognatura adottato e scarichi dell'acqua. Durante il corso dei lavori dovrà essere inoltrata una planimetria generale con l'esatta ubicazione del punto di immissione nella condotta stradale. Scala 1:200;

Tutti i disegni di progetto dovranno avere il medesimo orientamento e dare una rappresentazione esatta sia dello stato attuale che dello stato di progetto.

La Pubblica Amministrazione ha la facoltà di richiedere ulteriori elaborati (particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastici) qualora, in corso di esame, lo richieda la complessità dell'opera progettata.

Qualora il progetto riguardi lavori di restauro conservativo o ristrutturazione, il progettista è tenuto a predisporre negli elaborati le demolizioni, gli scavi e le nuove opere, con una simbologia differente per una migliore lettura. Altresì, il progettista, è tenuto a presentare la documentazione fotografica dell'immobile esistente.

DATI FORNITI DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'Ufficio Tecnico Comunale fornisce i dati di allineamento ed altimetrici per i progetti di costruzione in confine col suolo pubblico. In caso di allineamenti e/o arretramenti stradali le linee e quote verranno fornite previo esame e parere della Commissione Edilizia.

Prima di tale pratica non potranno costruirsi muri fuori terra confinanti con strade o aree pubbliche anche quanto si tratti di sole opere di recinzione. Gli interessati sono tenuti a corrispondere le tasse e i diritti stabiliti per le summenzionate certificazioni ed a fornire operi ed attrezzi per le operazioni necessarie.

TITOLO II

NORME PER I PIANI ATTUATIVI

ART. 35

CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI

In conformità a quanto disposto dagli artt. 29 e 30 del presente Regolamento Edilizio, il Piano Attuativo redatto e firmato da un professionista abilitato alla professione secondo le vigenti leggi deve inoltre prevedere:

- a) il rispetto delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale nelle sue previsioni urbanistiche urbane e territoriali;
- b) la definizione urbanistica della porzione di territorio comunale in cui insiste, la cui entità minima, senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nei relativi articoli.
E' consentito il ricorso al Piano Attuativo ancorchè nei casi in cui le superfici non raggiungano gli standards urbanistici minimi previsti per la zona territoriale omogenea, qualora venga dimostrata una continuità urbanistica urbana al contorno ed uno stato di compromissione urbanistica ed il Piano Attuativo sia nel rispetto delle norme generali e speciali della zona territoriale omogenea;
- c) le porzioni di aree da cedere alla Pubblica Amministrazione, la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria a totale o a parziale scomputo della quota dovuta alla Pubblica Amministrazione giusto quanto alle tabelle parametriche predisposte dall'Amministrazione Regionale ed approvate dal Consiglio Comunale; così come potranno essere consentiti impegni minori qualora le superfici ricadenti nel Piano Attuativo siano già parzialmente urbanizzate e/o sature di costruzioni recenti.

ART. 36

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

In conformità a quanto disposto dall'art. 28 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150, in assenza di iniziative dei proprietari oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edilizia convenzionata di una determinata zona, soprattutto se per la stessa, per motivi urbanistici è prevista una sistemazione unitaria ovvero una sistemazione che possa essere assicurata soltanto da un piano di lottizzazione, l'Amministrazione Pubblica potrà avvalersi della facoltà di predisporre una lottizzazione d'ufficio secondo la procedura ed i disposti della vigente lottizzazione.

ART. 37

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPARTI

In conformità a quanto disposto dall'art.13 della L.R. 28.4.1978, n.30, uno o più proprietari, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione previsto dallo strumento urbanistico, possono, previo benestare della Pubblica Amministrazione, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona.

In tale ipotesi il piano si attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ART. 38

SPECIFICAZIONE DEI REQUISITI DI PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

In conformità a quanto disposto dall'art. 31 comma A e B del presente Regolamento Edilizio Comunale, il progetto allegato alla domanda deve comprendere al fine del loro esame i seguenti elaborati:

- a) Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione al Piano Attuativo, attestato da Certificato Catastale rilasciato in data non anteriore a 180 giorni.
Scala 1:1.000;
- b) Stralcio planimetrico del Piano Urbanistico Comunale nel quale insiste il Piano Attuativo e le Norme Urbanistiche che ne regolano l'attuazione.
Scala 1:500;
- c) Inquadramento planimetrico ove necessario dei capisaldi planoaltimetrici e delle presenze naturali, ambientali e storico-artistiche nel quale insiste il Piano Attuativo.
Scala 1:500;
- d) Inquadramento planoaltimetrico quotato, con equidistanza di 1.00 mt., da cui si evincono tutti quegli elementi urbanistico-architettonici al fine di rappresentare dettagliatamente lo stato dei luoghi.
Scala 1:500;
- e) Sezioni e profili degli assi infrastrutturali e dei tipi edilizi da cui si evince lo stato dei luoghi.
Scala 1:500;
- f) Inquadramento planimetrico dello Zooning e del sistema degli assi infrastrutturali del Piano Attuativo.
Scala 1:500:
 - sistema degli assi infrastrutturali viari e pedonali, raggi di curvatura, individuazione dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, l'ubicazione dei lotti e delle loro recinzioni;
 - delimitazione delle aree destinate alla residenza, ai servizi, al verde pubblico ed ai parcheggi;
- g) Inquadramento planoaltimetrico quotato, con equidistanza di 1.00 mt., da cui si evincono tutti quegli elementi urbanistico-architettonici al fine di rendere dettagliatamente lo stato dei luoghi secondo l'ipotesi del

Piano Attuativo.
Scala 1:500;

h) Inquadramento planovolumetrico del piano Attuativo da cui si evincono le Norme Urbanistiche che ne regolano l'attuazione.
Scala 1:500:

- Residenza: % sul totale;
- Servizi: % sul totale;
- Verde pubblico: % sul totale;
- Assi stradali: % sul totale;
- Parcheggi pubblici: % sul totale;

i) Sezioni e profili del sistema degli assi infrastrutturali viari e pedonali e dei tipi edilizi al fine di rendere dettagliatamente lo stato dei luoghi secondo l'ipotesi del Piano Attuativo.
Scala 1:500;

l) Inquadramento planimetrico di massima delle opere di urbanizzazione primaria, corredato da particolari costruttivi da cui si evince.
Scala 1:500:

- rete infrastrutturale viaria e di parcheggi;
- rete infrastrutturale idrica;
- rete fecale e pluviale;
- rete illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- rete di elettrificazione con predisposizione di cabina se richiesta dall'Ente di distribuzione,

m) Compendio delle Norme di Attuazione e relazione illustrativa del Piano di Attuazione;

n) Schema di Convenzione da stipularsi con la Pubblica Amministrazione, secondo le disposizioni delle vigenti leggi in materia.

ART. 39

CONVENZIONI

La Convenzione che il proprietario proponente deve stipulare con la Pubblica Amministrazione, riguarda le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del Piano di Lottizzazione, in particolare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
- c) l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzate e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengono offerti dal

lottizzando o richiesti dalla Pubblica Amministrazione a scapito degli oneri di cui al punto b) del presente articolo;

- d) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le modalità e le indicazioni indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- e) l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna alla pubblica Amministrazione, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- f) l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scapito, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- g) la precisazione dei termini temporali previsti per la realizzazione degli insediamenti del Piano di Lottizzazione;
- h) l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nel Piano stesso;
- i) in conformità a quanto previsto dall'art.7 della legge 28.1.1977, n.10, l'assunzione degli eventuali impegni ivi previsti;
- l) le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate, in ogni caso, prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 40

OBBLIGHI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

La Pubblica Amministrazione potrà provvedere, impegnandosi nella Convenzione, a:

- a) dotare il quartiere in formazione di adeguate attrezzature pubbliche, in rapporto allo sviluppo della edificazione ed alla importanza demografica del quartiere stesso;
- b) addurre i servizi canalizzati (rete fognaria, rete di illuminazione, acquedotto) fino ai margini del Piano di Lottizzazione, adeguatamente potenziati in rapporto alle necessità dell'area;
- c) mantenere all'uso pubblico la rete delle infrastrutture, siano esse viarie o di servizi, secondo i normali criteri ed esigenze;
- d) gestire amministrativamente e tecnicamente la rete delle infrastrutture realizzate.

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

CAPITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

TITOLO I

LAVORI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 41

UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE EDILIZIA

In conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione spetta rilasciare le Concessioni Edilizie, le Autorizzazioni ed i Certificati di abitabilità. Rilascio che avviene in conseguenza del parere della Commissione Edilizia.

ART. 42

FORMAZIONE E DURATA IN CARICA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia Comunale è presieduta dal Sindaco o da un Assessore suo delegato.

Fanno parte della commissione:

- a) l'Assessore addetto ai lavori pubblici o all'urbanistica;
- b) un funzionario dell' Ufficio Tecnico;
- c) l'Ufficiale sanitario;
- d) un tecnico esterno nominato dal Consiglio Comunale, Ingegnere o Architetto o Geometra;
- e) due cittadini qualificati nel settore dell' edilizia, nominati dal consiglio Comunale.

Funzionerà da segretario della Commissione il capo dell' Ufficio Tecnico Comunale o altro impiegato designato dal Sindaco che ne redige i verbali.

ART. 43

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La commissione edilizia deve esprimere i propri pareri :

- a) per i progetti edilizia per la cui esecuzione è necessaria la Concessione Edilizia;

- b) per i piani urbanistici, generali o di attuazione e loro varianti;
- c) sulle lotizzazioni di aree;
- d) sull'interpretazione, applicazione ed eventuali modifiche del Regolamento Edilizio;
- e) su ogni altra questione riguardante l'edilizia e l'ornato pubblico.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti. Di detti pareri dovrà sempre farsi menzione nei provvedimenti adottati. Questi verrà trascritto sinteticamente sulla pratica relativa alla domanda di concessione e sul relativo progetto indicando la data e con la vidimazione a firma del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione o del suo delegato.

ART. 44

ESAME DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le determinazioni del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione o del suo delegato sulle domande di concessione, dopo sentiti i pareri obbligatori ma non vincolanti della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, debbono essere notificate all'interessato entro e non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quelle di presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti.

Per i progetti approvati, viste le disposizioni della legge 28.01.1977, n.10, autorizza l'esecuzione (condizionata o non all'osservanza di speciali trascrizioni) mediante il rilascio della Concessione Edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione si sia pronunciato, la Concessione deve intendersi concessa ad ogni effetto di legge, ed il richiedente può dare inizio ai lavori, sempre che questi rispettino le norme di legge e dello Strumento Urbanistico vigente. Il provvedimento di diniego debbono essere congruamente motivati e notificati al richiedente.

Analogamente al comma precedente, deve essere debitamente motivato l'eventuale dissenso nelle determinazioni adottate dal Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione rispetto ai pareri espressi alla Commissione Edilizia o dall'Ufficiale Sanitario:

- Nel caso di diniego il richiedente non può dare inizio ai lavori.
- Nel caso di parziale approvazione, il richiedente non potrà dare corso ai lavori non approvati anche in caso di impugnativa del provvedimento.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene dato avviso mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per almeno 15 giorni consecutivi di copia dell'atto.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione e dei relativi elaborati grafici di progetto. Questa facoltà è limitata :

- alla copia di concessione trattenuta in atti ed allegati che ne formano parte integrante ;
- al parere della Commissione Edilizia quando la concessione faccia richia-

me ad esso per le modalità esecutive.
Non sono ostensibili i rapporti interni d'ufficio e le considerazioni e le
motivazioni che li accompagnano.

NORME PER L'UTILIZZO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPITOLO VI .

NORME PER L'UTILIZZO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

TITOLO I

APPLICAZIONE DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE

ART. 45

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico e artistico e archeologico, il committente, pubblico o privato, il direttore dei lavori e l'assuntore dei suddetti sono tenuti a segnalare al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Queste disposizioni si applicano anche nel caso di ritrovamento di ossa umane. Gli interessati ai lavori sono tenuti ad osservare tutti quei provvedimenti che il Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 46

RICHIESTA E CONSEGNA DI QUOTE E PUNTI FISSI

Quando l'edificio o le opere di recinzione autorizzate debbono sorgere dalle fondamenta, in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, o con una qualunque area pubblica, il proprietario deve richiedere al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di quota e di linea dell'area pubblica, ai quali egli dovrà poi esattamente riferirsi nella definizione delle linee e quota del fabbricato o recinzione. Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà provvedere alla consegna di detti punti fissi e alla relazione e firma del relativo verbale. Per la consegna dei suddetti punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uomo verranno ritenute necessarie dagli incaricati comunali. Tutte le spese, ivi comprese quelle di salario degli operai, solo delle attrezzature, stampanti, bolli ed eventuali spese di registrazione del verbale sono a carico del richiedente.

ART. 47

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

L'occupazione del suolo pubblico è consentita esclusivamente e per il tempo necessario alla attuazione della Concessione Edilizia. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) e dalla lavorazioni, potranno essere accumulati nelle aree pubbliche esclusivamente per il tempo necessario al trasporto nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservando le prescrizioni che all'uopo verranno impartite dalla Pubblica Amministrazione.

ART. 48

OSTENSIONE, CONTROLLO E CARTELLO DEI LAVORI DI CANTIERE

Il Concessionario è obbligato ad esporre nel cantiere per tutta la durata dell' esecuzione delle opere un cartello che indichi :

- a) il tipo di lavori in esecuzione;
- b) gli estremi della Concessione Edilizia che li autorizzano;
- c) il nominativo del titolare, il nominativo dell'eventuale esecutore (se non si tratta di lavori in economia), il Progettista e quello del Direttore dei Lavori.

Il cartello deve essere esposto in modo visibile e chiaramente leggibile da pubblica via.

E' altresì obbligato a conservare in cantiere ed esibire ogni qualvolta si renda necessario la Concessione Edilizia e i disegni approvati.

Alla Pubblica Amministrazione, previa autorizzazione della Direzione dei Lavori, può essere consentito il libero accesso ai cantieri di lavoro, ogni qualvolta ne appaia l'opportunità per ragioni di pubblico interesse, con l'obbligo, da parte di chi realizza i lavori o ne è proprietario o li dirige, di dare ogni notizia richiesta in merito ai medesimi e di prestare opera ove richiesto per rilievi e misurazioni.

ART. 49

DENUNCIA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI - LICENZA DI UTILIZZAZIONE

Al termine dei lavori, il proprietario o chi per esso, deve presentare al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione, denuncia di ultimata costruzione richiedendo la visita definitiva dei funzionari della Pubblica Amministrazione al fine di ottenere il rilascio della dichiarazione di abitabilità o licenza d'uso. La visita deve avvenire entro un mese dalla data della richiesta. Per il rilascio del suddetto documento che autorizza la utilizzazione della costruzione eseguita occorre che siano state osservate tutte le norme edilizie ed igieniche. La licenza di utilizzazione viene rilasciata dal Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione o da chi legalmente lo sostituisce, dall'Ufficiale Sanitario o da un tecnico designato di volta in volta. Della visita di accertamento verrà redatto apposito verbale da menzionare nella licenza di utilizzazione dell'edificio.

T I T O L O I I

NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 50

RECINZIONE DEI FABBRICATI IN COSTRUZIONE

Chiunque voglia eseguire opere edilizie in fregio a vie o spazi pubblici o aperti al pubblico dovrà recingere l'area di cantiere con assito o steccato, osservando le speciali prescrizioni che venissero impartite dalla Pubblica Amministrazione.

ART. 51

PONTI DI SERVIZIO

Quando per un qualsiasi ragione non si potesse erigere lo steccato, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio dovrà essere costruito almeno all'altezza di mt. 3,00 dal suolo e dovrà essere tale da riparare con sicurezza lo spiazzo sottostante. L'altezza sul piano stradale sui ponti a sbalzo non potrà essere inferiore a mt. 4,00. I ponti di servizio debbono avere i requisiti necessari a garantire la incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali. I ponti di servizio e le rampe dovranno essere muniti di parapetti composti almeno di due correnti, di cui il superiore costituito da una abetella o da un travetto e l'inferiore da una tavola poggiante sull'impalcatura.

Le fronti dei ponti verso la pubblica strada debbono essere chiuse con idoneo materiale, in modo da evitare la caduta di oggetti o materiali. I ponteggi potranno essere in tubolare di acciaio dei tipi ammessi dai regolamenti vigenti antinfortunistici.

La Pubblica Amministrazione potrà inoltre prescrivere tutte quelle opere, accorgimenti e messa in uso di materiali che ritenesse necessarie per meglio garantire la sicurezza delle armature e l'uso degli strumenti di lavoro.

ART. 52

NORME PER LA COSTRUZIONE DEGLI ASSITI, SEGNALI E LANTERNE

Gli assiti devono avere aspetto decoroso, alti almeno 1,8 mt. e con gli spigoli imbiancati per tutta la loro altezza. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di una lampada rossa che deve restare accesa, a cure e spese di chi fabbrica, dal tramonto alla levata del sole. Il collegamento di detta lampada deve essere tale da renderla facilmente visibile, e con essa rendere visibile il recinto od il riparo su cui è posta.

Per le nuove costruzioni è obbligatoria l'applicazione di un cartello ben visibile dalla pubblica via, contenente il numero della concessione, il nome del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.

Le porte che si praticano negli assiti devono aprirsi versol'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Oltre al pagamento delle tasse relative all'occupazione del suolo pubblico il concessionario dovrà fare, prima dell'impianto un congruo deposito, da deter-

minarsi caso per caso dal Sindaco, a titolo di anticipo delle spese per le eventuali opere di ripristino stradale.

ART. 53

AFFISSIONI SUGLI ASSITI, GRATICCI E RIPARI LUNGO LE VIE O PIAZZE

La Pubblica Amministrazione, senza alcun compenso, potrà servirsi degli assiti, dei graticci e dei ripari eretti lungo le vie e piazze ai fini delle pubbliche affissioni esercitate con diritto di privativa a norma dell'apposito regolamento Comunale.

ART. 54

APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO DEI MATERIALI

Gli apparecchi di sollevamento dei materiali dovranno essere muniti di attrezzature, cordami e altri mezzi provvisori ammessi o suggeriti dalla pratica in modo da evitare qualunque danno agli operai, alle altre persone e cose in genere.

ART. 55

NORME SULLE DEMOLIZIONI

Nelle demolizioni e specialmente nelle rimozioni di materiali voluminosi e pesanti, dovranno usarsi tutte le cautele necessarie ad evitare danno a cose e persone di qualsiasi specie.

In particolare dovranno evitarsi scuotamenti del terreno e conseguenti molestie ai fabbricati vicini.

E' vietato accumulare materiali pesanti nei piani superiori degli edifici ed è pure vietato tenere accumulati in qualsiasi posto materiali provenienti da demolizioni quando vi sia pericolo di incendio. In ogni caso tutti i materiali di cui trattasi non possono essere depositati in loco per più di 3 giorni.

Quando sia necessario calare i materiali di demolizione verso la pubblica via, per mancanza di spazio interno, lo scarico dovrà effettuarsi per mezzo di idonei recipienti o attraverso condotti chiusi provvedendo a bagnare i materiali stessi in modo da evitare sollevamento di polvere. Il materiale di demolizione sudicio o tale da produrre esalazioni deve essere asportato immediatamente e depositato nei luoghi di scarico all'uopo destinati.

Dovranno essere osservate le prescrizioni stabilite dal Regolamento d'Igiene e adottate tutte quelle altre cautele che il Sindaco potrà prescrivere caso per caso.

ART. 56

RIPRISTINO STRADALE

Ultimati i lavori, il proprietario deve far togliere i ponti e gli assiti e riconsegnare perfettamente sgombra l'area pubblica per la costruzione, a sua cura e spese.

Le opere di ripristino del suolo stradale verranno eseguite a cura e spese del concessionario interessato.
Qualora il ripristino non risultasse eseguito a regola d'arte il Comune provvederà al completo rifacimento con l'obbligo del proprietario di rifondere le spese occorse.

TITOLO III

VIGILANZA E CONTRAVVENZIONI

ART. 57

SORVEGLIANZA DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

La Pubblica Amministrazione esercita la sorveglianza a mezzo del personale di vigilanza (tecnico, di polizia e di igiene) in modo che le opere siano eseguite in seguito a regolare concessione ed in piena conformità alle modalità e prescrizioni dettate nella concessione stessa ed al progetto approvato e seguendo tutte le norme legislative e regolamentari prescritte per la esecuzione delle opere e signaleranno al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione ogni abuso e irregolarità.

A tale scopo i luoghi ed i cantieri in cui si eseguono i lavori devono essere sempre accessibili ai funzionari di detti Uffici ed il proprietario ed l'assuntore dei lavori dovranno esibire, a richiesta, i tipi del progetto approvato, la relativa concessione per la esecuzione delle opere e fornire gli schiarimenti del caso.

E' facoltà del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione far eseguire ispezioni anche nei fabbricati esistenti ogni qualvolta ne appaia l'opportunità per ragioni di pubblico interesse e sicurezza e di ingiungere i provvedimenti d'urgenza del caso previsti dalle leggi e dai Regolamenti.

TITOLO II

DISCIPLINA ESTETICA DEGLI EDIFICI

ART. 58

CAMPIONATURA

Per gli edifici di carattere storico e monumentale è d'obbligo la presentazione, nella richiesta di Concessione Edilizia, la campionatura delle tinte, dei rivestimenti, delle coperture e di ogni altro elemento caratterizzante l'edificio.

ART. 59

DECORO DEI PROSPETTI E DELLA RECINZIONE

I prospetti degli edifici debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, debbono cioè essere rifiniti sia per la tinteggiatura che per i materiali di finitura. In particolare per la tinteggiatura dovranno essere adottati colori chiari rientranti nella seguente gamma: Bianco, Paglierino chiaro, Avorio, Rosa pallido, Verdolino molto chiaro, Salmone chiaro e altri colori affini ai precedenti, non in contrasto con quelli delle abitazioni circostanti. Tutti i colori saranno preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' altresì vietato apporre nel prospetto principale elementi tecnici (canalizzazioni in genere) a meno che queste non siano parte integrante del valore estetico dell'edificio.

E' vietato utilizzare, nelle aree interne alla struttura urbana, siano ristrutturazioni, restauri o nuove costruzioni, materiali precari per la copertura (lastre ondulate di cemento amianto, lastre ondulate in lamiera, lastre ondulate in plastica, e simili).

E' vietato l'utilizzo del filo spinato per qualsivoglia recinzione. All'interno della struttura urbana la recinzione, per orti, giardini, edifici, aree fabbricabili, potrà essere esclusivamente permanente (a secco, in laterizio, in calcestruzzo, etc.), nel rispetto della tradizione cittadina. Qualora la disposizione non venisse rispettata il Sindaco potrà autorizzare la esecuzione dei lavori d'ufficio con spese a carico del proprietario inadempiente.

ART. 60

AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO

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

- aggetti e sporgenze superiori a cm. 10,00 fino all' altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede e superiori a cm. 30,00 sino alla quota consentita per i balconi.
- i balconi in aggetto o totalmente chiusi (bow-windows) sono ammessi purchè ad altezza non inferiore a mt. 3,50 dal piano del marciapiede ed a mt. 4,50 dal piano stradale ove non esista marciapiede, con l'avverten-

za però che tali altezze vanno misurate in corrispondenza del piano più basso del profilo dell' oggetto.

- i balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della via, con un massimo di cm. 100,00, non devono avere una lunghezza maggiore di 1/3 della lunghezza del prospetto e devono distare dal confine laterale più vicino non meno di mt. 3,00.
- i cornicioni degli edifici non potranno comunque avere una sporgenza superiore ad 1/20 della larghezza stradale, con un massimo di mt. 0,50. Allo scopo ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti, terrazze, balconi e verande siano raccolte in apposite docce e condotte entro tubi verticali pluviali conveniente mente sagomate, per essere immesse nella pubblica fogna, ove esistente, a mezzo di appositi cunicoli.
- nella località in cui non esiste la pubblica fognatura, le acque meteoriche dai verticali suddetti dovranno essere scaricate in modo da non danneggiare le fondazioni dell' edificio.
- l'esposizione anche provvisoria d'insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelli è sempre soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. Gli interessati dovranno fare domanda di autorizzazione in bollo presentando allegato alla medesima un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e dei colori da impiegare, nonchè di ogni particolare costruttivo. L'autorizzazione sarà subordinata al nulla-osta della competente Soprintendenza quando trattasi di edifici di interesse storico - artistico o di complessi architettonici di particolare importanza. L'autorizzazione è revocabile quando suggerita da ragioni di carattere pubblico.
- i chioschi di ogni genere da collocarsi sul suolo pubblico o privato saranno permessi unicamente quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso però, essi debbono essere costruiti secondo progetti approvati dalla Commissione Edilizia e con l'osservazione delle prescrizioni particolari eventualmente contenute nella concessione o autorizzazione. Il collocamento dei chioschi e delle cabine ha carattere di assoluta provvisorietà; l'autorizzazione potrà pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
- è vietata l'applicazione degli oggetti luminosi di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico - artistico.
- lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati rispettivamente dal competente compartimento ANAS e dell'Ufficio Tecnico Provinciale. Per le località dichiarate di interesse paesistico, invece la relativa autorizzazione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al nulla-osta della competente Soprintendenza.

ART. 61

MANUTENZIONE DEI PROSPETTI

Ogni proprietario ha l'obbligo di vigilare sulla sicurezza e l'igiene dell'edificio, della recinzione e del giardino di sua proprietà. Quando le condizioni delle fronti di un fabbricato sono compromesse, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ha la facoltà di notificare al proprietario medesimo ad eseguire i necessari lavori di ripristino entro un termine non superiore a tre mesi. Trascorso invano tale periodo di tempo, il Sindaco può far eseguire i lavori necessari procedendo poi al recupero della somma secondo i modi previsti dall'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale approvata con R.D. del 3.3.1934, n.383.

ART. 62

ELEMENTI DECORATIVI

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati: frammenti antichi, lapidi, stemmi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi di competenza della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di un immobile, il Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 63

SERVITU' PUBBLICHE

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, alla Pubblica Amministrazione è riservata la facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura :

- a) targhette di numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
 - b) piastrine per indicare planimetria ed altimetria degli idranti e simili;
 - c) apparecchi e tabelle di segnalazione;
 - d) sostegni ed impianti di pubblici esercizi;
 - e) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- Tale facoltà potrà essere ovviamente esercitata solo previo preavviso agli interessati, che non potranno rimuoverle, sottrarle alla pubblica vista e rinnovarle quando siano state distrutte e danneggiate.

T I T O L O V

NORME IGIENICHE DEGLI EDIFICI

ART. 64

SCALE

Per gli edifici aventi fino a mq. 300,00 di superficie coperta per piano deve essere installata almeno una scala continua dalla base alla sommità, oltre detta misura dovranno essere installate due scale.

Non è consentito l'impianto dei soli ascensori in sostituzione delle scale.

In generale, per i fabbricati ad uso civile abitazione, la larghezza netta nelle rampe non può essere inferiore a cm. 90,00.

Per alberghi, collegi, scuole, luoghi di pubblico ritrovo o spettacolo, è fatto obbligo dell'osservanza delle particolari disposizioni legislative vigenti.

ART. 65

NORME RELATIVE AI VANI ABITABILI

Di norma tutti gli ambienti di un edificio destinato ad abitazione devono avere almeno una finestra che prospetti sull'aria libera, e che sia apribile per almeno la metà della superficie illuminata. La superficie illuminata delle finestre non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale, e comunque non avere dimensioni inferiori al minimo assoluto di mq. 0,80.

Per i locali destinati a bagni, vani scala e disimpegni relativi, tale minimo è ridotto a mq. 0,60.

E' consentita, ai sensi dell' art. 43 della legge 05.08.1978, n. 457, la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scala, in ambienti non direttamente areati e illuminati alle condizioni previste negli art.18 e 19 della legge 27.05.1975, n.166, che qui di seguono si richiamano :

- per i servizi igienici: idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del vano; gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; nell'ambiente non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- le scale ed i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.
- ogni fabbricato di nuova costruzione destinato ad abitazione deve avere un numero conveniente di servizi igienici opportunamente calcolati con un minimo di uno per alloggio; anche se questo è costituito da un solo locale. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

- per i negozi è obbligatorio l'impianto igienico non di uso promiscuo con le abitazioni.
- per i pubblici esercizi valgono le prescrizioni particolari dalla legislazione vigente in materia di sicurezza pubblica.
- le tinteggiature, le carte, le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D.L. 07.01.1923, n.76.
- ogni servizio igienico deve essere accessibile soltanto da locali di disimpegno.
- è consentito in un alloggio il secondo bagno al servizio di una sola camera da letto, anche senza interposizione di antibagno.
- l'altezza utile netta dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a mt. 2,70, mentre per i locali destinati ad Uffici, e disimpigni, a servizi igienici e ripostigli può essere ridotta sino a un minimo di mt. 2,40.
- le stanza da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14,00.
- le cucine devono avere superficie minima di mq. 5,00.

ART. 66

USO DEI DISTACCHI TRA GLI EDIFICI

I distacchi tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per i giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi.

ART. 67

BONIFICA E EDIFICAZIONE DELLE AREE

IL suolo posto a pari livello o a livello inferiore di quello dei corsi d'acqua o bacini acquei circostanti, per essere dichiarato fabbricabile, deve essere opportunamente bonificato e rialzato sufficientemente, in modo da consentire l'agevole deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto.

ART. 68

FOSSE SETTICHE

Nelle località prive di fogne pubbliche sarà permessa la costruzione di fosse settiche, del tipo imhoff a due scomparti, non perdenti. Queste non potranno mai essere stabilite nel suolo sottostante ai fabbricati e dovranno distare

dai muri perimetrali di essi non meno di mt. 2,00; dovranno pure distare, così come altro canale o deposito di materie luride, non meno di mt. 10,00 dai pozzi, serbatoi e dai condotti di acqua potabile.

Esse avranno una capacità non inferiore a mezzo metro cubo per ogni ambiente abitabile cui servono, e in ogni caso mai inferiore a mc. 2,00.

Le fosse settiche dovranno essere non perdenti e a tenuta, a svuotamento periodico. La copertura sarà in materiale impermeabile con soletta di cemento armato di spessore non inferiore di cm. 10,00 con apertura munita di doppia chiusura ermetica in pietra o metallo.

Le suddette norme dovranno essere adottate anche in caso di restauro degli edifici esistenti. Nella richiesta di Concessione Edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono, in ogni caso, essere proposti i sistemi di smaltimento dei liquami domestici, sia come previsione di collegamento alla fognatura urbana (ove esistente) ovvero come sistema autonomo di raccolta e depurazione (fosse settiche imhoff, sistemi di dispersione etc.). Il sistema proposto dovrà essere adeguatamente illustrato con disegni, calcoli relazioni etc. sufficienti a valutare la rispondenza alle norme in vigore di materia di protezione delle acque dall'inquinamento di cui alla legge 319/76 e in particolare alle "norme tecniche generali":

- per la regolamentazione dello smaltimento dei liquami sul suolo pubblico e nel sottosuolo;
- per la regolamentazione dello smaltimento dei fanghi residui da cicli di lavorazione e dai processi di depurazione;
- sulla natura e consistenza degli impianti di smaltimento sul suolo o in sottosuolo di insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o mc. 5.000,00, emanate in attuazione della medesima legge e pubblicate in G.U. n° 48 del 21/2/77, che qui si intendono interamente richiamate per far parte integrante del presente Regolamento.

ART. 69

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO ARTIGIANALE O CENTRALIZZATO

Il certificato di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la dichiarazione di abitabilità o di licenza d'uso quando un edificio contenga impianti di uso artigianale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo superiore a 100.000 Kcal, salvo che a funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti in vigore (legge 373/76).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungati e per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra, a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murate o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

ART. 70

CONDUTTURE PER L'ACQUA POTABILE

La somministrazione di acqua potabile alle abitazioni deve avvenire a presa diretta dalla tubazione stradale. Le condutture di acqua potabile non dovranno avere alcuna contiguità con le condutture pluviali e nere. L'utilizzazione delle acque di vario tipo, sottosuolo, sorgente, cisterna, etc., e la installazione di impianti di sollevamento di queste, sono disciplinate dal Regolamento di igiene e sanità.

ART. 71

PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, autorizzare l'abitabilità di seminterrati, qualora essi posseggano i seguenti requisiti :

- a) l'altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di ml. 3,00 di cui almeno mt. 1,50 fuori terra;
- b) intercapedine ventilata e fognatura intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore di cm. 30,00 dal piano del pavimento interno;
- c) vespaio ventilato sotto il pavimento, di altezza non inferiore a cm. 40,00;
- d) finestre apprentesi direttamente all'aria libera di superficie almeno pari ad 1/8 della superficie del vano.

L'uso di sotterranei, invece, può essere consentito solo per soggiorno diurno (laboratorio, cucina, locali, di servizio, etc.) su esplicito parere dell'ufficiale sanitario, quando abbiano :

- a) l'altezza netta di mt. 3,00 di cui almeno mt. 1,00 in media fuori terra;
- b) pavimento e pareti efficacemente protetti dall'umidità;
- c) finestre apprentesi all'aria libera di superficie complessiva non inferiore ad 1/10 della superficie del vano;
- d) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza.

ART. 72

PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm. 50,00 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,50.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2,30.

ART. 73

PIANO SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima inferiore a mt. 1,90 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 74

REQUISITI DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

I locali ad uso commerciali ed industriale di nuova costruzione, se situati al piano terreno, devono avere:

- a) l'altezza minima di mt. 3,00 per i negozi in genere e di mt. 3,50 per i laboratori ed altri locali destinati a pubblici esercizi.
Tale altezza va misurata dal pavimento al soffitto od all'intradosso delle volte a due terzi dalla montata.
Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso di edifici inizialmente residenziali, preesistenti all'entrata in vigore della legge 765/67 le suddette altezze si intendono ridotte a mt. 3,00;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestre all'aria aperta, di una superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro o adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a mt. 7,00;
- d) disponibilità di una latrina;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a dei rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale ed industriale debbono

comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal Regolamento di igiene del lavoro approvato con R.D. del 14.4.1927, n. 530 nonchè alle norme del D.P.R. del 27.4.1955, n. 547.

ART. 75

LOCALI PER ALLOGGI COLLETTIVI

Gli edifici o parti di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque alloggio temporaneo per persone, debbono avere i dormitori e i locali di soggiorno con una superficie di almeno mq. 9,00 per ogni persona, con un minimo di mq. 10,00 per vano abitabile, e con altezza minima di mt. 2,60.

Ogni camera dovrà essere munita di una o più finestre e rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale dovranno essere di ampiezza e numero proporzionali al numero degli abitanti, i bagni e servizi igienici saranno proporzionati al numero degli abitanti; essi saranno come minimo uno per piano e per ogni 10 persone che l'edificio è destinato a contenere secondo la sua ricettività massima.

Sull'argomento debbono inoltre essere osservate le disposizioni di cui al Regolamento approvato con R.D. 24.5.1925, n. 1102.

ART. 76

DEPOSITI E MAGAZZINI

I depositi ed i magazzini debbono in genere essere ben areati ed illuminati ed avere pareti intonacate.

La tinteggiatura delle pareti e la pavimentazione non debbono essere soggetti alla creazione di polvere.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i locali dovranno essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica allacciato ad una fogna.

ART. 77

FORNI E CAMINI INDUSTRIALI

I forni e i camini industriali in generale dovranno avere :

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedine opportunamente ventilate ;
- b) il condotto per l'asportazione dei prodotti di combustione conforme alle disposizioni del presente Regolamento, avendo però riguardi alla natura del forno ed all'intensità di funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7.11.1949, n.857.

Senza pregiudizio sulle disposizioni dell'art.890 del Codice Civile, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di ml. 6 dalla pubblica via.

Avranno altezza non minore di mt. 2,00 e superiore di almeno mt. 6,00 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di mt. 40,00.

Potranno essere equiparati ai suddetti, ad insindacabile giudizio della Pubblica Amministrazione i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo; che ne potrà anche prescrivere, quando ciò sia riconosciuto necessario, l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi fumivori.

Qualora s'intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico dovrà essere, di volta in volta, presentata una domanda a parte alla Pubblica Amministrazione, corredata da una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento. Le norme presenti valgono anche per i camini esistenti.

T I T O L O VI

ABITAZIONI E RICOVERI RURALI

ART. 78

UBICAZIONE

Le abitazioni ed i ricoveri rurali debbono essere costruiti su terreno asciutto e con falda d'acqua profonda. Quando ciò non è possibile il sottosuolo deve essere provvisto di idonei mezzi di allontanamento dell'umidità.

Non possono essere destinati ad uso abitativo gli ambienti di edifici costruiti contro rilievi montuosi e terrapieni a meno che non risulti che le scarpate o il muro di sostegno sia distante mt. 3,00 dal muro perimetrale del fabbricato, ed il perimetro degli ambienti sia elevato almeno di mt. 0,20 sul piano esterno.

Le aie, i cortili, gli orti, etc. annessi alle case di abitazione rurali, debbono essere provvisti di canalizzazioni di smaltimento delle acque.

ART. 79

FINESTRE, FOCOLAI, VASCHE, ABBEVERATOI E SERVIZI VARI

Le finestre dovranno aprirsi direttamente all'aria libera; esse dovranno avere superficie non inferiore ad un quindicesimo della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 1,20 per ciascuna stanza.

I focolai dovranno avere una propria sede per il fumo di adeguata sezione protraentesi al di sopra del tetto con apposito fumaiolo.

Ogni abitazione deve essere provvista di acquaio e servizio con finestra all'aria libera di superficie non inferiore a mq. 0,25.

I bagni potranno essere in diretta comunicazione con le camere da letto e la cucina tramite disimpegno.

Gli abbeveratoi debbono essere alimentati con acqua corrente o comunque provvisti di scarico che possa permettere il rinnovo della provvista contenibile.

Le vasche per il lavaggio dei panni vanno tenute distaccate dagli abbeveratoi con condutture separate, non potendo immettersi in essi i rifiuti degli abbeveratoi stessi.

ART. 80

AMBIENTI INTERNI

Gli ambienti interni debbono avere una altezza non inferiore a mt. 2,60; la superficie di quelli destinati permanentemente ad abitazione non dovrà essere inferiore a mq. 8,00; la cubatura degli ambienti a camera da letto dovrà essere di almeno mc. 21,00. La costruzione deve essere rifinita internamente ed esternamente.

ART. 81

APPROVIGIONAMENTO IDRICO

L'approvvigionamento idrico può essere assicurato con acqua di sorgente oppure mediante l'escavazione di pozzi o la costruzione di cisterne, applicate le speciali prescrizioni del regolamento di igiene e sanità.

ART. 82

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

I rifiuti biologici vanno raccolti in opportuni depositi canalizzati poi nelle concimaie; depositi situati in aperta campagna o comunque a distanza non inferiore a mt. 50,00 dai pozzi, acquedotti, serbatoi di acqua potabile e dalle strade pubbliche.

Per le concimaie vanno osservate le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265.

ART. 83

STALLE E MAGAZZINI

Le stalle e gli altri ambienti destinati a ricovero degli animali non debbono prospettare sulla pubblica via; isolate dalle altre costruzioni, e in particolare dalle abitazioni devono distare almeno mt. 10,00 con ubicazione sottovento rispetto alla direzione del vento dominante.

L'altezza non deve essere inferiore a mt. 3,50 e il volume non inferiore a mc.20,00 per ogni capo di bestiame grosso (bovini, equini) e della metà per il bestiame minuto da immettervi.

Le volte devono essere in materiali incombustibili.

Le pareti, sino ad una altezza di almeno mt. 2,00 dovranno essere intonacate con malta cementizia o altro materiale impermeabile.

I pavimenti saranno impermeabilizzati con scoli inclinati, in modo da consentire il pronto scolo delle orine per mezzo di opportune condutture o canalizzazioni. Queste ultime dovranno avere nel loro punto terminale un pozzetto impermeabile se non scaricano direttamente nelle concimaie.

Le stalle devono essere sufficientemente arieggiate e illuminate.

ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA

CAPITOLO VII

ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA

T I T O L O I

DISCIPLINA DELLA ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA

ART. 84

GENERALITA'

Ferme restando le norme e prescrizioni stabilite dalla legislazione vigente in materia e le competenze degli organi statali e regionali, l'esercizio dell'attività estrattiva di cava riguardante le sostanze appartenenti alla seconda categoria di cui all'art. 2 della Legge Mineraria R.D. 29.7.1927, n.1443, nonché in generale l'estrazione di sabbia e ghiaia, ove consentita dalle disposizioni vigenti, è soggetta ad autorizzazione in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, da parte del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione. L'autorizzazione è rilasciata a chi possiede titolo giuridico alla coltivazione del giacimento.

ART. 85

ZONE SOGGETTE A TUTELA

E' fatta salva la specifica disciplina dettata da leggi statali e regionali per le zone soggette a tutela (artistico - storico delle bellezze naturali, idrogeologica, etc.) e per le quali quelle appartenenti al demanio statale e regionale.

Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, da parte del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione.

ART. 86

AUTORIZZAZIONE ALLA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

Chiunque intende intraprendere la coltivazione di una cava deve presentare domanda in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della Legge 15.5.1997, n.127, al Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione.

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati :

- a) idonea documentazione attestante il titolo da cui risulta il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento;
- b) una planimetria generale in scala adeguata contenente l'indicazione dell'area interessata alla coltivazione;
- c) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche del luogo di intervento, corredata da planimetria quotata a scala opportuna, da documentazione fotografica e da ogni altro elemento atto ad illustrare lo stato del luogo prima della coltivazione;
- d) un piano di sistemazione ambientale, da attuare in via normale parallelamente ai lavori di estrazione, che preveda il modellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale e la regolarizzazione del deflusso delle acque od di ogni altra opportuna sistemazione ambientale adeguata alle caratteristiche della zona; tale piano dovrà essere corredato da planimetria e sezioni quotate e da ogni altro elemento utile ad invidiare nelle linee essenziali l'aspetto che il luogo verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione.

Alla domanda deve essere altresì allegato un piano di estrazione articolato per lotti, con l'indicazione dei tipi di materiale da estrarre, del loro presumibile volume complessivo delle eventuali cautele necessarie sotto il profilo igienico sanitario in quanto richiesto dalla natura del materiale da estrarre, corredato da elaborati grafici illustranti le progressive fasi di escavazione.

L'Amministrazione Comunale provvederà in merito alla domanda di autorizzazione entro 60 giorni dalla sua presentazione.

ART. 87

MODALITA' DA ESEGUIRE NELLA COLTIVAZIONE - GARANZIE

L'autorizzazione alla coltivazione è subordinata all'assunzione, da parte del richiedente, di formale impiego, mediante atto pubblico unilaterale, all'attuazione del piano di sistemazione ambientale, con precisazione di tempi e modalità di esecuzione, ed alla prestazione di garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti, commisurata al costo di realizzazione del piano di sistemazione ambientale.

ART. 88

COLTIVAZIONE DI UNA CAVA SENZA AUTORIZZAZIONE - SANZIONI

Chiunque intraprenda la coltivazione di una cava senza la preventiva autorizzazione comunale deve, previa diffida, ripristinare i luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di ripristino.

Chi non adempie agli obblighi di cui al precedente art. deve, previa diffida, provvedere alla sistemazione dei luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di sistemazione.

In caso di inottemperanza, il Comune provvede direttamente al ripristino o alla sistemazione e le sanzioni sono triplicate.

La sanzione è comminata con provvedimento del Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione, su conforme parere della Giunta Comunale reso me-

dianza deliberazione formale.

ART. 89

ADEGUAMENTO DELLE COLTIVAZIONI IN ATTO

Per le coltivazioni in atto, l'imprenditore, entro 6 mesi dalla entrata in vigore delle presenti norme sull'attività estrattiva, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio dell'autorizzazione. Entro due mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme il Funzionario Professionale della Pubblica Amministrazione notifica agli imprenditori esercenti attività di cava un invito a provvedere alla presentazione della domanda di cui al precedente comma. In caso di mancata presentazione della domanda di cui sopra, l'attività estrattiva deve cessare.

Ove l'attività di cava prosegua senza che faccia luogo alla presentazione della domanda di autorizzazione, troveranno applicazione le sanzioni previste.

ART. 90

CARATTERISTICHE DELL'AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione ha carattere personale. Nel caso di trasferimento del diritto alla coltivazione del giacimento, l'avente causa otterrà dal Comune, dietro presentazione di domanda, di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione.

Il subentrante è comunque soggetto, dal momento del trasferimento dell'autorizzazione, a tutti gli obblighi previsti dal provvedimento originario.

ART. 91

VIGILANZA SULLE CAVE

Ferme restando le competenze del Corpo delle MINIERE in materia di polizia mineraria e degli altri organi statali e regionali preposti al governo del demanio statale e regionale ovvero alla tutela delle cose di interesse artistico - storico, idrogeologico, delle bellezze naturali, etc., il Comune vigila sulle cave e cura in modo particolare che la relativa coltivazione avvenga conformemente alle disposizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione.

ART. 92

VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE

Il mancato inizio dell'attività estrattiva entro 12 mesi dal rilascio dell'autorizzazione comporta la decadenza dell'autorizzazione medesima.