

REGOLAMENTO EDILIZIO Vigente

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI.....	4
<i>CAPO I</i>	4
Art. 1 - Contenuto del Regolamento.....	4
Art. 2 - Opere e attività soggette a concessione edilizia	4
Art. 3 - Opere e attività non soggette a concessione	4
Art. 4 - Definizione di alcune categorie di interventi.....	7
Art. 5 - Opere ed attività eseguibili d'urgenza.....	7
Art. 6 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione	8
Art. 7 - Domanda di concessione o autorizzazione.....	8
Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda di concessione.....	8
Art. 9 - Decisione sulla domanda di concessione.....	10
Art. 10 - Decadenza della concessione.....	12
Art. 11 - Autorizzazioni speciali	12
Art. 12 - Contributo concessorio.....	12
Art. 13 - Composizione della commissione edilizia comunale.....	13
Art. 14 - Attribuzioni della commissione edilizia comunale.....	13
Art. 15 - Funzionamento della commissione edilizia comunale.....	14
Art. 16 - Intervento edilizio diretto.....	15
Art. 17 - Piani attuativi	15
Art. 18 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione	16
Art. 19 - Documentazione a corredo della domanda di piani di recupero di iniziativa privata. ..	18
Art. 20 - Richiesta di parere preliminare.....	19
Art. 21 - Approvazione dei piani di lottizzazione e piani di recupero di iniziativa privata.	19
Art. 22 - Piani dell'arredo e del colore.....	20
Art. 23 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	20
Art. 24 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori	21
Art. 25 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei cantieri.....	22
Art. 26 - Ponti e scale di servizio.....	22
Art. 27 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	23
Art. 28 - Responsabilità degli esecutori di opere.....	23
Art. 29 - Rimozione delle recinzioni.....	24
Art. 30 - Prevenzione degli infortuni.....	24
Art. 31 - Ultimazione dei lavori e domanda per il rilascio del certificato di abitabilità.....	24
Art. 32 - Rilascio del certificato di agibilità.....	26
Art. 33 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.....	26
Art. 34 - Concessione in deroga.....	26
Art. 35 - Diritti comunali e rimborso delle spese.....	26
Art. 36 - Esecuzione d'ufficio.....	27
Art. 37 - Garanzie.....	27
<i>CAPO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	28
Art. 38 - Parametri urbanistici.....	28
Art. 39 - Parametri edilizi.....	29
Art. 40 - Destinazione d'uso.....	31

Art. 41 - Distanze.....	32
TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE.....	33
CAPO I - PARTI ESTERNE DI FABBRICATI.....	33
Art. 42 - Aspetto e manutenzione degli edifici.....	33
Art. 43 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.....	34
Art. 44 - Muri di prospetto e recinzioni.....	35
Art. 45 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.....	36
Art. 46 - Servitù pubblica.....	36
Art. 47 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.....	38
Art. 48 - Deflusso delle acque.....	38
Art. 49 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.....	39
CAPO II - PARTI INTERNE DEI FABBRICATI.....	40
Art. 50 - Cortili e chiostrine.....	40
Art. 51 - Locali abitabili.....	41
Art. 52 - Locali igienici, cucine e disimpegni.....	42
Art. 53 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.....	43
Art. 54 - Piani interrati.....	43
Art. 55 - Piani seminterrati.....	44
Art. 56 - Piani sottotetto.....	44
Art. 57 - Piani terreni.....	44
Art. 58 - Isolamento termico e impianti.....	45
Art. 59 - Isolamento e acustico.....	45
Art. 60 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	46
Art. 61 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.....	46
Art. 62 - Norme edilizie per le costruzioni rurali.....	47
CAPO III - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	48
Art. 63 - Terreni insalubri.....	48
Art. 64 - Concimaie.....	48
Art. 65 - Disciplina degli scarichi.....	49
Art. 66 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.....	49
Art. 67 - Edifici ed unità dichiarate antigieniche.....	49
CAPO IV - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.....	50
Art. 68 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	50
Art. 69 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	50
Art. 70 - Manutenzione degli edifici e aree scoperte.....	50
CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI.....	51
Art. 71 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.....	51
Art. 72 - Rinvenimenti e scoperte.....	52
Art. 73 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche.....	52
Art. 74 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	52
CAPO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI.....	53

Art. 75 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	53
Art. 76 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.	53
Art. 77 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.	54
Art. 78 - Emanazione di leggi dello Stato o della Regione	54

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI

CAPO I

Art. 1 - Contenuto del Regolamento

Il regolamento disciplina sul territorio comunale:

- a) la esecuzione di interventi urbanistici;
- b) la esecuzione di interventi edilizi;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

Art. 2 - Opere e attività soggette a concessione edilizia

Chiunque intende procedere all'esecuzione delle opere o attività di cui all'art. 1 nell'ambito del territorio comunale, escluse quelle indicate nel successivo art. 3, deve chiedere apposita concessione al sindaco.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Art. 3 - Opere e attività non soggette a concessione

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto sui cui insiste il fabbricato, ad uso esclusivo dei residenti, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati:

- non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n.1497 e 6 dicembre 1991,n.394 ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui l'articolo 1-bis del decreto- legge 27 giugno 1985, n.312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985 n.431 o della legge 18 maggio 1989, n. 183;

- non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizione di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati.

La denuncia di inizio dell'attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione e firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 5 l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza o in difformità della denuncia di cui al comma 1 o in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati e dal regolamento edilizio vigente, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando

le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della Legge 28 Febbraio 1985, n.47.

Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi di cui al comma 5 il responsabile ai sensi delle leggi vigenti, ove entro il termine indicato allo stesso commasia riscontrata l'assenza, di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Le opere e le attività per le quali non sussistano le condizioni di cui al comma 2 sono soggette ad autorizzazione o concessione.

Sono altresì soggette a autorizzazione gratuita ai sensi dell'articolo 7 della L. n.94/82 le seguenti opere purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39:

- a) le opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Le opere e le attività di cui al comma precedente sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 sono soggette a concessione.

Le opere e le attività di cui al comma 2 per le quali non sussistono le condizioni di cui al comma 2 sono soggette ad autorizzazione o concessione.

Non sono soggette a concessione né autorizzazione né a denuncia di inizio dell'attività le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 4 - Definizione di alcune categorie di interventi

Sono da considerare tra gli interventi di manutenzione straordinaria, quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione di uso.

Sono da considerare tra gli interventi di restauro e di risanamento conservativo per il recupero abitativo, quelli 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.

Sono da considerare tra gli interventi di manutenzione ordinaria e non soggetti né a concessione né a denuncia di inizio attività, fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo e antisismiche di cui alla legge n.64/74, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente tra l'altro:

- 1) demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci interni, opere di manutenzione interna, purché i lavori non comportino trasformazione dell'immobile o alterazione della sua estetica o modifichino lo stato esistente sia volumetrico che é estetico delle coperture;
- 2) apertura, chiusura, spostamento e modificazione di qualsiasi porta all'interno di edifici;
- 3) coloriture e decorazioni interne;
- 4) manutenzione o rifacimento anche totale di bagni, acquai e camini esistenti, di doccia, fognature interne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private.

Art. 5 - Opere ed attività eseguibili d'urgenza

In caso di immediato pericolo, accertato dal tecnico comunale, potranno essere iniziate, senza richiesta preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni.

Il proprietario è, in tal caso, obbligato a darne immediata comunicazione al sindaco e a presentare nel più breve tempo possibile, e, comunque, secondo le disposizioni al riguardo da parte del responsabile ai sensi delle leggi vigenti, la domanda di concessione, di autorizzazione o denuncia inizio dell'attività ai sensi del presente regolamento.

Art. 6 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione

E' legittimato a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

Art. 7 - Domanda di concessione o autorizzazione.

La domanda al sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione deve essere redatta in carta da bollo e sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'art. 6. Con la domanda e comunque prima del rilascio della concessione o autorizzazione deve essere prodotta la documentazione comprovante la legittimazione del titolare a proporre istanza per la concessione o autorizzazione.

Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda di concessione.

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1) disegni redatti in quattro copie (cinque copie per gli interventi che ricadono in zone vincolate ai sensi della L. n. 1497/39), piegati nel formato 21x29,7 comprendenti:

- a) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante le attuali consistenze per un raggio di almeno 200 ml;
- b) stralcio dello strumento urbanistico generale e/o attuativo vigente, con individuata l'area e l'edificio interessati dall'intervento e le relative norme tecniche;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 indicante l'ubicazione del fabbricato, nonché di quelli esistenti posti fino alla distanza di ml. 20 dai confini del lotto edificabile, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze delle strade adiacenti e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo, le altezze degli edifici circostanti e i nomi di proprietari confinanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

Nella stessa planimetria devono essere indicati l'ubicazione e il numero delle alberature tutelate dalla legge o da regolamenti.

La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, qualora questa ricada in zona rurale;

d) piante nel rapporto a 1:100, adeguatamente quotate, di tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, con l'indicazione dei camini e degli impianti igienico-sanitari, nonché delle fondazioni e della copertura; qualora l'opera sia ubicata in fregio a strade comunali o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare esattamente l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna;

e) i prospetti in rapporto non inferiore a 1:100 devono riportare le quote essenziali. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.

- f) sezioni quotate, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza della scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata, estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto e, comunque, per una estensione a monte e a valle di m.20;
- g) disegni relativi alle opere per lo smaltimento delle acque bianche e nere. Qualora manchi la fognatura deve essere prodotto un progetto di un idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio, della legge 10 maggio 1976, n.319 e della legge regionale 22 gennaio 1979, n.9 **nonché al Regolamento Comunale degli effluenti liquidi attualmente in vigore;**
- h) planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta;
- i) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino: la superficie del lotto e i relativi dati catastali; calcoli analitici da cui risulti la volumetria o la superficie consentita nel lotto, la volumetria o la superficie calcolata per ciascun piano di progetto, la superficie degli spazi destinati a parcheggio e il numero dei posti macchina.
- 2) documentazione fotografica panoramica (d'insieme) e particolareggiata;
- 3) relazione tecnica descrittiva delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, approvati o adottati, dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati.
- 4) In casi particolari potrà essere richiesto ogni altro documento di carattere tecnico o legale necessario ai fini dell'esame del progetto.
- 5) Copie delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti del presente regolamento.
- 6) Relazione geologica e geotecnica.

Le opere di fognatura dovranno essere conformi a quanto disposto dal decreto legislativo n. 153/99 (Testo unico delle acque) e successive modificazioni.

Oltre alla suddetta documentazione la domanda di concessione dovrà essere integrata con la documentazione richiesta in materia di sicurezza, igiene e sanità, impianti, abbattimento delle barriere architettoniche ed eventuali altre richieste dalle leggi vigenti. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere anche indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

In materia di approvvigionamento idrico, questo dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto pubblico comunale.

In caso di discordanza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal richiedente la concessione edilizia e dal tecnico progettista, il quale potrà operare nei limiti delle proprie competenze professionali.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno e per particolari opere di rilevanza paesaggistica, può richiedere particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati devono essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riporti.

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

I disegni di insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, cartelloni, tombe, cappelle gentilizie, ecc. dovranno essere in scala 1:20 debitamente quotati e essere accompagnati da una relazione illustrativa.

Art. 9 - Decisione sulla domanda di concessione.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 Agosto 1990, n.241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 Agosto 1990, n.241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a redigere una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di

ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non può richiedere il parere della commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni 15 (quindici).

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

In caso di diniego di concessione il responsabile ai sensi delle leggi vigenti deve comunicare al richiedente nel termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo le proprie determinazioni motivate.

Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e di ottenere, previo deposito delle spese, copia integrale.

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione, che non potrà essere superiore ad anni tre dalla data del rilascio della concessione medesima.

Tale termine può essere prorogato con provvedimento motivato su domanda del concessionario presentata prima della scadenza del termine fissato dall'atto di concessione, ai sensi dell'art. 4 della legge n.10/77.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata dell'opera.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato art. 4 della legge n.10/77.

Art. 10 - Decadenza della concessione.

Il concessionario, a pena di decadenza, deve dare inizio ai lavori nel termine indicato nell'atto di concessione e quindi non oltre un anno dalla data del rilascio della concessione medesima.

Lo stesso, a pena di decadenza, deve ultimare i lavori nel termine previsto nell'atto di concessione, salvo che sia intervenuto il provvedimento di proroga previsto nell'articolo precedente.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 11 - Autorizzazioni speciali

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici dell'Umbria.

Per i progetti relativi ad opere ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. n. 1497/39- L. n. 431/85 si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n.6/91.

I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche (di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione provinciale, ecc.) devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti preposti.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n.1086/71 e successive modificazioni e integrazioni ed alla L. n. 64/74.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei vigili del fuoco .

Art. 12 - Contributo concessorio.

Gli oneri di urbanizzazione di cui alla L. 10/77 sono determinati dal comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'amministrazione comunale.

Una ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere effettuato in conformità alle disposizioni statali e regionali vigenti.

Art. 13 - Composizione della commissione edilizia comunale.

La commissione edilizia comunale è composta da:

- a) il sindaco o l'assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) due assessori di cui uno addetto ai servizi urbanistico-edilizi;
- b) due membri nominati dal consiglio comunale con voto limitato;
- c) il responsabile del Servizio d'igiene o Sanità pubblica dell'Azienda USL o suo delegato;
- d) il comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato;
- e) il tecnico responsabile dell'ufficio urbanistico con funzione di relatore;
- f) cinque, più un supplente, esperti nominati dal Consiglio Comunale nel modo che segue:
 - un ingegnere o architetto scelti nelle terne proposte dai rispettivi ordini;
 - un geometra o perito industriale scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
 - un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine competente per territorio;
 - due esperti in materia di beni storici artistici e ambientali (quindi membro effettivo e membro supplente) ai fini di cui all'Art.39 della L.R. n°31/97, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della Legge Regionale del 11.08.1983 n°34;
 - un perito Agrario o dottore in Agronomia scelto tra una terna proposta dal rispettivo sindacato di rappresentanza per territorio;
- g) un rappresentante delle associazioni dei portatori di handicap;

Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un funzionario del comune, designato dal sindaco. I membri eletti durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante, salvo dimissioni.

Il membro di nomina consiliare che cessa dall'ufficio, è sostituito con la stessa procedura di nomina entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

I membri eletti sono considerati dimissionari qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

N.B.: testo *Times* modifiche al testo adottate con Delibera di C.C. n°74 del 21.12.2000 e approvate con Delibera di C.C. n°23 del 22.06.2001.

Art. 14 - Attribuzioni della commissione edilizia comunale.

La commissione è un organo con funzioni consultive che esprime parere obbligatorio ma non vincolante al responsabile ai sensi delle leggi vigenti:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia o autorizzazione;

- d) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere;
- e) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- f) sui piani di sviluppo aziendale;
- g) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza
- h) in ordine alle varianti parziali dello strumento urbanistico di previsione generale, ai piani attuativi e relative varianti;
- i) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Qualora il responsabile ai sensi delle leggi vigenti intenda adottare determinazioni difformi da quelle espresse dalla commissione edilizia deve motivare nel provvedimento conclusivo tali difformità.

Art. 15 - Funzionamento della commissione edilizia comunale.

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.

La commissione è convocata dal presidente con invito scritto.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e in caso di parità prevale il voto del presidente.

Per l'esame e l'espressione sui progetti di intervento in zone sottoposte al vincolo di cui alla L. 29/06/1939, n. 1497 e L. 08/08/1985, n. 431 deve comunque essere presente il membro esperto in materia di beni ambientali, di cui alla L.R. 11/08/1983 n. 34, la cui istruttoria deve essere già depositata agli atti.

Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

I soggetti di cui all'art. 6 possono chiedere di essere ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato.

I progetti possono essere esaminati dalla commissione edilizia solo dopo che il responsabile del procedimento abbia adempiuto a quanto previsto al comma 2 dell'art. 9.

Qualora la commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esame e al giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

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

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del presidente. ~~e di un commissario di volta in volta designato.~~

Art. 16 - Intervento edilizio diretto.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, nei casi di intervento edilizio diretto previsti dal Pdf vigente e dall'eventuale variante adottata, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, deve essere prevista la esecuzione di esse contestualmente alla costruzione delle opere oggetto di concessione.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dall'ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Le opere devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

La concessione è inoltre subordinata all'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione del Pdf vigente e dall'eventuale variante adottata.

Art. 17 - Piani attuativi

L'attuazione dello strumento urbanistico generale, laddove stabilito nelle N.T.A., avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o equipollenti, che consentono successivi interventi edilizi diretti.

In mancanza di piani particolareggiati o equipollenti redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione, piani di recupero di iniziativa privata, anche con previsioni planivolumetriche, da convenzionarsi ai sensi di legge.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio della concessione.

L'approvazione del piano di lottizzazione o dei piani di recupero di iniziativa privata è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione che deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n.847 e successive modificazioni (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, gas spazi verdi attrezzati);
- 2) la cessione di eventuali aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno della lottizzazione, ad un prezzo corrispondente all'indennizzo stabilito dalla legge vigente per le espropriazioni di pubblica utilità;
- 3) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria sulla base del loro costo reale.

Qualora tale costo sia inferiore all'importo del contributo determinato dal Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali, approvate ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, e successive modificazioni, il lottizzante dovrà versare le somme a conguaglio contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative al piano di lottizzazione;

- 4) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3);
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari emanate dall'ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.

In sede di piano attuativo lo stesso dovrà essere adeguato a quanto stabilito dall'art. 43 della L.R. 31/1997.

Art. 18 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

La domanda di autorizzazione, in carta da bollo, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio corredata dai sottoelencati disegni e documenti in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
- b) estratto autentico di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento con certificato catastale ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte alla individuazione delle località;
- c) planimetria dello stato di fatto su base catastale, in rapporto non inferiore a 1:1000 estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con

l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con i relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, le alberature esistenti e la loro essenza, i manufatti, gli impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti etc e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

d) piano quotato in duplice copia del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a mt. 2,50 riferite ai capisaldi dell'I.G.M.

e) planimetria generale quotata, nel rapporto 1:500, dell'intervento progettato, riportante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e delle illuminazioni dei lotti e simili;

- la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico per le opere di urbanizzazione primaria;

- la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative per le opere di urbanizzazione secondaria;

- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;

- l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti.

Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione;

f) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

g) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto di 1:500; almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

h) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;

i) una relazione tecnica illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;

4. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;

5. le tipologie edilizie, le tipologie delle coperture, gli elementi di arredo urbano, i materiali e il colore da utilizzare per i prospetti esterni dei fabbricati.

Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento.

l) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;

m) elaborati in duplice copia nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;

- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento.

In tali elaborati devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;

n) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera m) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;

o) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

p) schema di convenzione di cui al precedente art. 17 che dovrà essere stipulata tra il comune e i proprietari e della quale faranno parte tutti gli elaborati precedenti.

q) tipologie edilizie in scala 1:200.

Gli elaborati progettuali dovranno contenere dettagliate indicazioni relativamente agli elementi di cui al punto i) 5).

E' previsto l'obbligo della relazione geologica, geotecnica e idraulica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 19 - Documentazione a corredo della domanda di piani di recupero di iniziativa privata.

La domanda in carta da bollo diretta al sindaco con la quale si propone il PdR deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati:

a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con evidenziate le zone oggetto di PdR e delle norme di attuazione delle zone medesime;

b) elenchi catastali dei proprietari degli immobili e delle aree comprese nel piano.

c) rappresentazione della situazione esistente, in scala 1:500/1:200, circa lo stato attuale delle strutture edilizie esistenti, delle condizioni igienico-sanitarie e delle opere di urbanizzazione con l'indicazione dei vincoli di tutela monumentale ed ambientale; documentazione fotografica.

d) rappresentazione del Piano di recupero in scala 1:500/1:200, comprendente tutte le indicazioni, comprese quelle planivolumetriche, necessarie per illustrare l'assetto previsto per l'area e per gli edifici interessati dal PdR; in particolare per ciascun immobile dovrà essere indicato il tipo degli interventi previsti e la destinazione nel contesto delle unità minime di intervento con evidenziate le aree riservate ad opere ed impianti di interesse pubblico, la rete di viabilità, la sistemazione degli spazi di uso pubblico, i vincoli di tutela monumentale ed ambientale;

e) relazione tecnica che illustri, oltre i diversi tipi di intervento previsti, anche l'inserimento del piano nel circostante tessuto urbanistico edilizio, ed indichi l'entità della spesa per la progettazione del piano, la realizzazione degli interventi e delle infrastrutture previste;

f) norme tecniche di attuazione del piano indicante le modalità attuative degli interventi comprese le forme e le tipologie che gli edifici andranno ad assumere in conseguenza degli interventi ammessi.

E' previsto l'obbligo della relazione geologica, geotecnica e idraulica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 20 - Richiesta di parere preliminare.

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di rito.

Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Analogamente, parere preliminare sul progetto può essere richiesto ai servizi Igiene e Sanità pubblica o Igiene degli alimenti o Prevenzione e sicurezza negli ambienti di lavoro per aspetti di loro specifica competenza come previsto del D.G.R. 4 marzo 1998 n. 972.

Art. 21 - Approvazione dei piani di lottizzazione e piani di recupero di iniziativa privata.

I piani di lottizzazione convenzionata anche con previsioni planivolumetriche sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere della commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legislazione statale e regionale vigente.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al sindaco la concessione a norma del presente regolamento.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi a norma dell'art. 16 del presente regolamento e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

La validità del piano di lottizzazione convenzionata e piani di recupero di iniziativa privata non può essere superiore a dieci anni.

L'autorizzazione é rilasciata dal responsabile ai sensi delle leggi vigenti, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del consiglio comunale e nulla-osta degli organi competenti.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Art. 22 - Piani dell'arredo e del colore

I piani dell'arredo e del colore vengono approvati dal Consiglio Comunale, previo parere della commissione edilizia con le modalità dei Piani Particolareggiati.

I piani dell'arredo dovranno interessare qualsiasi cosa che faccia parte dell'arredo urbano quali pavimentazioni stradali, fontanelle, panchine, cestini dei rifiuti, tabelloni pubblicitari, insegne, indicatori vari, targhe e campanelli da utilizzare negli infissi esterni dei fabbricati (portoni, cancelli), recinzioni, cancellate, tipo di illuminazione pubblica, ecc.

I piani del colore dovranno indicare i colori o la gamma dei colori ammissibili.

Art. 23 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi o collegi od ordini professionali della Repubblica. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo uno della legge n. 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge n. 47/85, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al **Comune**. In caso contrario il responsabile ai sensi delle leggi vigenti segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare della concessione o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

Art. 24 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Il titolare della concessione edilizia, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al sindaco nei modi e nei termini specificati nella concessione o autorizzazione, con deposito presso l'ufficio tecnico del comune, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediata comunicazione al sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità, l'igiene ed il pubblico decoro.

Il responsabile ai sensi delle leggi vigenti può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al sindaco della ripresa dei lavori.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia. Una copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia deve essere tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il concessionario deve inoltre munirsi di tutti i nulla osta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o enti pubblici diversi.

Il concessionario almeno dieci giorni prima dell'inizio delle opere di intervento edilizio, deve chiedere per iscritto all'ufficio tecnico comunale che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dal tecnico comunale e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire, a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

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

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

Art. 25 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei cantieri.

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

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del/dei progettista/i (architettonico, strutturale e impiantistico) e del direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere;
- 5) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;
- 6) indicazione del numero e della data della concessione edilizia, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dei lavori.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico e box-spogliatoio provvisori.

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

Il responsabile ai sensi delle leggi vigenti potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 26 - Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la particolare concessione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo il responsabile ai sensi delle leggi vigenti potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 27 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

Art. 28 - Responsabilità degli esecutori di opere.

Il costruttore e/o il direttore tecnico di cantiere hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

Il responsabile ai sensi delle leggi vigenti può far controllare da funzionari o da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra, l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 29 - Rimozione delle recinzioni.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, ponti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

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

In caso di inadempienza il responsabile ai sensi delle leggi vigenti potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a cura e spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 30 - Prevenzione degli infortuni.

Per quanto concerne l'adozione, da parte del **Committente e delle altre figure previste dal D.L. n. 494/96** compreso il costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del **D.L. n. 494/96** del R.D. 14 aprile 1927 n. 530 e del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547; D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori, in particolare quanto previsto dalla L.R. n. 27/94 e infine dal **D.L. 494/96**.

Art. 31 - Ultimazione dei lavori e domanda per il rilascio del certificato di abitabilità.

Il titolare della concessione edilizia o, comunque, del provvedimento abilitativo, dopo aver ultimato i lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al sindaco.

Il direttore dei lavori deve comunicare alla Provincia competente l'avvenuta ultimazione delle parti strutturali dell'opera.

Il proprietario, con apposita domanda in bollo diretta al sindaco, richiede il certificato di abitabilità allegando alla richiesta i seguenti documenti:

- a) il certificato di collaudo quando l'intervento comprende opere da denunciare ai sensi della L. n. 1086/1971. Negli altri casi é sufficiente una dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi l'idoneità statica delle opere eseguite;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) la dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- d) tutte le dichiarazioni e certificazioni previste dalle leggi vigenti.

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

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata.

In tal caso il responsabile ai sensi delle leggi vigenti, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma due del presente articolo e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori o il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.

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

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

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati per i quali sia stato negato il certificato di abitabilità non sono abitabili e devono pertanto, prima di assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Il responsabile ai sensi delle leggi vigenti nel caso in cui ritenga di non poter concedere il certificato di abitabilità, deve comunicare al titolare della concessione il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro il termine prefissato perchè possa essere rilasciata il certificato di abitabilità, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario può farsi luogo al rilascio del certificato di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente purchè le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

E'altresi possibile concedere il certificato di abitabilità per unità funzionali circoscritte facenti parte di complesso edilizio comprendente più unità.

Art. 32 - Rilascio del certificato di agibilità

I controlli da effettuare ai fini del rilascio del certificato di agibilità (per edifici o parti di esso destinato ad uso diverso da quello abitativo) estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali, previa istanza al sindaco da parte del soggetto proprietario dell'immobile.

In caso di inadempienza del comune protratta per oltre 60 giorni dalla proposizione dell'istanza, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15 e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità, da un professionista abilitato.

Art. 33 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.

Il responsabile ai sensi delle leggi vigenti esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione, autorizzazione o della denuncia di inizio dei lavori, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dai vigili urbani e di qualsiasi altro ufficiale o agenti di polizia giudiziaria i quali hanno l'obbligo, in tutti i casi di presunta violazione urbanistico-edilizia o in caso di mancata esibizione della concessione edilizia ovvero nel caso che non sia esposto il prescritto cartello, di dare del fatto immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale ed al sindaco il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone, in caso di accertata irregolarità, gli atti conseguenti con applicazione delle sanzioni in conformità e con le procedure stabilite dalla legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutti coloro che possono o devono esercitare la vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri ed eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Art. 34 - Concessione in deroga.

Nei casi e nei modi previsti dalle legge (art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1375) il responsabile ai sensi delle leggi vigenti, previa deliberazione del consiglio comunale, munito del nulla osta della Provincia, può rilasciare concessione in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici e alle destinazioni d'uso.

Art. 35 - Diritti comunali e rimborso delle spese.

L'amministrazione comunale con apposita deliberazione stabilisce le misure e le modalità di esazione dei diritti comunali e del rimborso delle spese.

Art. 36 - Esecuzione d'ufficio.

Il responsabile ai sensi delle leggi vigenti ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione, autorizzazione o della denuncia di inizio dei lavori, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazioni di sanzioni pecuniarie in conformità alle disposizioni di cui alla legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 24 del presente regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni oggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

In tutti i casi esclusi quelli di cui alla lettera a) prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il responsabile ai sensi delle leggi vigenti diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il responsabile ai sensi delle leggi vigenti procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 37 - Garanzie.

Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Il sindaco determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata, su parere dell'ufficio tecnico comunale.

Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'Amministrazione comunale.

In caso di esecuzione di ufficio delle opere l'Amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione dei piani attuativi di cui all'art. 17 del presente regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa.

Nelle forme previste dai precedenti commi, il concessionario al momento del rilascio della concessione deve garantire il versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'art. 3 legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, nei casi in cui esso è dovuto.

CAPO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 38 - Parametri urbanistici.

1) ST: = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale si intende l'area di una porzione di territorio comprendente la SF (superficie fondiaria) e la SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria).

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area in esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area fatta in ossequio ai criteri sopra indicati.

Su detta superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT).

2) SF = Superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria si intende l'area che si ottiene sottraendo dalla ST (superficie territoriale) la SI (superficie per opere di urbanizzazione primaria).

Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricazione fondiaria (IF).

Nel caso di intervento edilizio diretto la SF corrisponde alla sola superficie edificabile del lotto.

3) SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intendono le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato;
- d) spazi destinati ai servizi tecnologici.

4) UT = Indice di utilizzazione territoriale.

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

5) UF = Indice di utilizzazione fondiaria.

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (SUC) e la superficie edificabile del lotto (SF).

6) IT = Indice di fabbricabilità territoriale.

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

7) IF = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

8) IC = Indice di copertura.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

9) SMI = Superficie minima d'intervento.

Per superficie minima d'intervento o unità urbanistica minima si intende l'area di una porzione di territorio circondato da strade o da zone con altra destinazione d'uso che costituisce l'area minima sulla quale è obbligatorio procedere ad intervento urbanistico preventivo.

Articolo 39 - Parametri edilizi.

1. H = Altezza massima di un fabbricato.

1.a. L'altezza massima di un fabbricato deve essere misurata rispetto al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato su cui insiste il fabbricato o dalla quota di terreno sistemato se più basso.

1.b. In particolare l'altezza viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso all'interrato, quando questa non superi la larghezza di ml. 4, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato.

1.c. Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea d'incontro della facciata con l'intradosso della struttura portante della falda del tetto.

1.d. Per le coperture le cui falde superino il 35% di pendenza l'altezza misurata come ai precedenti commi verrà aumentata dall'altezza media interna misurata dalla predetta quota al colmo del tetto.

1.e. Per le coperture a terrazzo, qualora eseguite in muratura continua, tale limite è delimitato dalla linea superiore - estradosso - del piano del solaio portante di copertura con esclusione della camera d'aria.

1.f. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a ml. 1,00.

- 1.g. Sono vietati i muri di confine sopra gli edifici: in luogo di essi sono prescritti parapetti di altezza non superiore a ml. 1,10.
- 1.h. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoio di acqua, extra-corsa ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato), vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento.
- 1.i. I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.
2. SCF = Superficie coperta di un fabbricato.
- 2.a. La superficie coperta di un fabbricato è costituita dalla proiezione, sul piano orizzontale, della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione della fascia di coronamento, delle gronde e delle superfici aggettanti aperte (pensiline, balconi a sbalzo).
- 2.b. La superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino a ml. 1,50 dal confine ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche; in tali casi la parte interrata dell'edificio deve mantenere i distacchi previsti dall'art. 42 del presente regolamento.
- 2.c. Nel caso in cui tra lotti limitrofi esiste un dislivello, il perimetro della superficie coperta interrata del lotto a quota superiore dovrà rispettare i distacchi previsti dal citato art. 42, a meno che l'estradosso della copertura dell'interrato non sia di quota inferiore o uguale al piano di campagna del lotto limitrofo con quota più bassa.
3. $V = \text{Volume}$
- 3.a. Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico generale, incluso quello degli edifici esistenti che si mantengono in essere, si opera sulla base della superficie coperta come computabile in base al precedente comma 2.
- 3.b. Il volume degli edifici, ai fini del rispetto delle densità dello strumento urbanistico di previsione generale è quello fuori terra. Esso è conteggiato moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.
- 3.c. In tutte le zone omogenee, esclusa quella agricola, quando il volume interrato rispetto al piano di campagna originario – con destinazione diversa da autorimessa entro il limite dell'indice di parcheggio privato e servizi tecnologici a stretto uso del fabbricato – supera il 30% del volume dell'edificio fuori terra, l'eccedenza è considerata come volume urbanistico, contribuendo a determinare quindi la densità urbanistica della rispettiva zona in cui l'edificio sorge. Nelle zone agricole i locali interrati e seminterrati sono computati secondo quanto disposto dall'articolo 32, co. 2, lett. e), della l. r. 11/2005.
- 3.d. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte, misurate dalla quota del pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, e il perimetro.
- 3.e. Sempre ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici e i sottotetti; di questi ultimi viene computata la porzione avente altezza interna superiore a metri 1,80.
- 3.f. Sono esclusi i volumi tecnici strettamente indispensabili, ad eccezione delle scale, e la porzione di fabbricato relativa al distacco dal piano di campagna per un massimo

di 40 cm. di vespaio o intercapedine per rendere abitabile il piano terra ovvero di maggiore altezza quando questa derivi da normative in materia idrogeologica.

4. SUC = Superficie utile coperta.
 - 4.a. Per superficie utile coperta si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali.
 - 4.b. Sono esclusi dal calcolo della Superficie utile coperta quelle relative a:
 1. locali sottotetto aventi altezza inferiore a metri 1,80;
 2. porticati, limitatamente ad una consistenza del venti per cento dell'edificio, nelle zone diverse da quelle agricole;
 3. porticati da rendere pubblici o di uso pubblico su richiesta del Comune o se previsti da strumenti urbanistici;
 4. porticati, nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo livello fuori terra, a protezione degli accessi di edifici residenziali o per attività extralberghiere o per alloggi agrituristici, computando quelli esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 11/2005;
 5. logge e cavedi;
 6. pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra, senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
 7. le tettoie, purché aperte almeno su due lati, se destinate alla collocazione di impianti per la produzione di energie alternative per una consistenza massima di 20 metri quadrati e con altezza massima di metri lineari 2,40.
 - 4.c. Nelle zone agricole la superficie utile coperta è calcolata in base al disposto dell'art. 32, co. 2, lett. e) della l. r. 11/2005, fatto salvo quanto disposto dai punti precedenti.
 - 4.d. Per i manufatti di cui ai punti 6 e 7 del precedente punto 4.b, non sono previste distanze minime dagli edifici della medesima proprietà dei quali costituiscono pertinenza.
 5. Rc = Rapporto di copertura.
 - 5.a. Il rapporto di copertura è costituito da quello tra la superficie coperta di un fabbricato, valutata ai sensi del comma 2 e la superficie fondiaria del lotto.
-

Art. 40 - Destinazione d'uso.

Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale e quindi oggetto di autorizzazione o concessione edilizia secondo quanto prescritto dalla legge regionale vigente al momento del rilascio dell'atto concessorio o autorizzativo o delle denuncia del mutamento d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico di previsione generale.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nella concessione.

Il responsabile ai sensi delle vigenti leggi provvede con proprio atto sulle domande di mutamento di destinazione d'uso sentita la commissione edilizia.

Il responsabile ai sensi delle vigenti leggi può subordinare il rilascio della concessione o autorizzazione della abitabilità o agibilità alla trascrizione di un atto di vincolo concernente la destinazione d'uso, anche fuori dei casi previsti dal terzo comma, purché non in contrasto con quelle stabilite dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Non costituisce modifica della destinazione d'uso il caso in cui immobili o porzioni di essi con destinazione ad attività commerciale vengono utilizzati per attività artigianali di piccole dimensioni, o viceversa, quali: acconciatori (parrucchiere, barbiere, ecc.) – estetista - orafo – calzolaio – odontotecnici – piccoli laboratori del legno o del tessuto o dell'abbigliamento o del ferro battuto o della ceramica o della terracotta – restauratore – punti vendita aziendali di prodotti tipici – lavanderia – operatore informatico (programmatore, assistenza, ecc.) – riparazione apparati elettronici e sedi di attività di pronto intervento domestico (idraulico, elettricista) e comunque ogni altra attività assimilabile a quella sopra citate.

Tutte dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche, nessuna esclusa:

- *non arrecare disturbo alla quiete pubblica;*
- *non produrre inquinamento né atmosferico, né di altro tipo, compreso lo scarico tossico nella pubblica fognatura; che siano rispettate le vigenti normative in tema di emissioni in atmosfera, scarico in fognatura, igiene del lavoro, igiene dell'abitato e quant'altro inerente le specifiche attività;*
- *rispettare i requisiti igienico sanitari delle abitazioni circostanti.*

N.B.: testo *Times* modifiche al testo adottate con Delibera di C.C. n°96 del 20.12.1999 e approvate con Delibera di C.C. n°69 del 30.11.2000.

Art. 41 - Distanze

Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e priva di valore storico, artistico o ambientale.

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

- a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10, salvo diversa prescrizione delle norme di attuazione del programma di fabbricazione;
- b) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico di previsione generale.

Nelle zone C) tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla

metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. In ogni caso il distacco dei fabbricati dai confini, può essere ridotto se è intercorso un accordo fra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salvo diversa prescrizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di:

ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;

ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche e piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.

La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.

Per le strutture sporgenti non chiuse quali balconi, terrazze, scale etc. la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di m 3,50.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti comma salvo diversa prescrizione contenute nelle norme tecniche di attuazione del Pdf per le singole zone.

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I - PARTI ESTERNE DI FABBRICATI.

Articolo 42 - Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tale da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

5. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

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

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

8.bis Nelle zone omogenee di tipo "A", l'installazione di caldaie, pompe di calore, impianti di condizionamento, singoli e centralizzati, ed altri impianti tecnologici, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi, non è consentita né in copertura né all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici e comunque in vista da spazi pubblici o aperti ad uso pubblico.

8.ter Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, commi 2 e 11 del D.lgs.28/2011 e del punto 11.9 del DM 10/09/2010, nelle altre zone omogenee l'installazione di impianti solari termici, con o senza serbatoio di accumulo, fotovoltaici e mini eolici, è consentita esclusivamente nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) nel caso di installazione a terra per la sola fattispecie di cui all'art. 7.bis. co.1, l.r. 1/2004.

b) nei limiti e nelle fattispecie di cui all'art. 7.bis, co.1.bis, della l.r. 1/2004 e di cui alle tettoie disciplinate dal successivo articolo 39, punto 4.b.7;

c) nel caso di collocazione integrata o parzialmente integrata, come definite dall'art. 2, punti b.2) e b.3) del D.M. 19/02/2007 nonché dall'art. 11, co.3, del D.lgs. 115/2008, limitatamente alla copertura dei manufatti accessori, anche agricoli;

d) ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica nelle aree sottoposte a tutela e di quella sismica ove necessaria.

8.quater Per la nuova edificazione e per gli edifici sottoposti ad interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica si applicano le disposizioni sovraordinate con particolare riferimento a quelle di cui: all'art. 15 della l.r. 17/2008; art. 11 del D.lgs. 28/2011; ferme restando le limitazioni di cui al precedente comma.

8.quinques Le limitazioni di cui alla lett. c) del precedente comma 8.ter e e al comma 8.quater, non trovano applicazione per gli edifici ubicati nelle aree produttive o per servizi (zone omogenee D ed F).

8.sexies Per l'installazione degli impianti di cui ai commi che precedono si applicano i procedimenti stabiliti dalle corrispondenti normative regionali o, in assenza di queste, da quelle nazionali.

8.septies Per quanto non espressamente regolamentato trovano applicazione le disposizioni di cui al R.R. 7/2011.

Art. 43 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale o la soglia ad altezza inferiore a mt. 2,50, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 4,50, se ne è priva,

e gli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, nè dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato. Fanno eccezione le uscite di sicurezza.

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese non possono avere una sporgenza superiore a mt. 0,80 dal filo del fabbricato.

Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di mt. 2,50 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm. fino alle quote consentite per i balconi.

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm. 5.

Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione e le pensiline in aggetto sulle strade pubbliche con larghezza inferiore a mt. 10.

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

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il responsabile ai sensi delle vigenti leggi, potrà, sentita la commissione edilizia, rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di bagni, condutture di scarico, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri sul filo stradale.

I balconi non debbono sporgere dal profilo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 10,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art. 44 - Muri di prospetto e recinzioni.

E' facoltà della Commissione edilizia richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale e paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso é obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e negli atti autorizzativi.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, senza peraltro disturbare l'ambiente e tali da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

I muri di recinzione qualora non vengano realizzati con materiali a faccia vista dovranno essere intonacati, tinteggiati e finiti superiormente con copertina di coronamento. L'altezza massima dei muri di recinzione completi di copertina non potrà superare i ml.1,00 misurata dal piano di campagna. Le copertine realizzate in pietre naturali non potranno essere inferiori a 3 cm di spessore.

Le eventuali soprastanti ringhiere dovranno essere realizzate con disegni semplici che si intonino all'ambiente esistente ed opportunamente verniciate.

Le recinzioni potranno essere realizzate anche con rete metallica e paletti verniciati. In tale caso, però, le stesse dovranno essere opportunamente schermate da siepi sempreverdi, senza peraltro occultare la visuale.

Le recinzioni devono consentire lo stillicidio delle acque piovane dalle strade pubbliche prive di fognatura sui terreni confinanti attraverso la realizzazione di apposite aperture.

Recinzioni diverse da quelle sopra indicate potranno essere realizzate purché le stesse siano oggetto di un piano di arredo urbano che dovrà essere approvato dall'amministrazione comunale.

Nelle more di approvazione di un piano dell'arredo urbano, eventuali recinzioni diverse da quelle elencate dovranno uniformarsi a criteri di massima semplicità per scelta del materiale, per forma e colore.

Art. 45 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.

Tutte le aree edificabili, ma non ancora edificate quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere sistemate, e mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

La recinzione può essere realizzata secondo le indicazioni del precedente articolo in modo tale da non deturpare l'ambiente circostante.

Il responsabile ai sensi delle vigenti leggi potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 46 - Servitù pubblica.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;

- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici, stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

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

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'approvazione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

Il proprietario é inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile, secondo le precise norme impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazioni di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tale caso il proprietario é tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il responsabile ai sensi delle vigenti leggi ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato,

spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione del comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il responsabile ai sensi delle vigenti leggi 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. 47 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e/o professionali, cartelli pubblicitari ecc. é subordinata all'autorizzazione del responsabile ai sensi delle vigenti leggi.

L'autorizzazione é rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesaggistici e limiti il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o modifiche del marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.

Qualora non ottemperino, il responsabile ai sensi delle vigenti leggi può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal responsabile ai sensi delle vigenti leggi per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20 con i necessari dettagli;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non minore di mt. 4,50 dal suolo pubblico.

Art. 48 - Deflusso delle acque.

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in appositi canali di gronda di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dai canali di gronda le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto del marciapiede dove, mediante appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a mt. 2 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale, di ghisa o altro materiale resistente possibilmente in traccia in modo da non costituire aggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Le recinzioni dovranno permettere lo stillicidio delle acque piovane dalle strade prive di fognatura sui terreni confinanti attraverso la realizzazione di apposite aperture.

Art. 49 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

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

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il **Responsabile dell'Ufficio**, sentito il parere della commissione edilizia può ordinare, a norma dell'art. 42 del presente regolamento, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico o al piano del colore, qualora questo esista, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza e altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il responsabile ai sensi delle vigenti leggi può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico nonché predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

Norme specifiche possono essere dettate con apposito piano di settore redatto a cura dell'Amministrazione comunale ai sensi delle vigenti leggi.

CAPO II - PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

Art. 50 - Cortili e chiostrine.

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 10. Nelle zone (A) o in altre particolari zone previste dallo strumento urbanistico di previsione generale, la normale libera di fronte ad ogni finestra può essere ridotta a ml. 8.

Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

Non sono consentiti nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura laddove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati, traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Si definisce patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6, e pareti circostanti di altezza non superiori a m. 4,00. Nei patii si possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 4.

Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Le aree libere interposte tra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficace protezione dell'edificio dall'umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 51 - Locali abitabili.

E' vietato anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati.

Può essere consentita per locali seminterrati, l'uso di abitazione diurna o la permanenza di persone in locali quali cucine rustiche, mense, taverne, servizi igienici ecc. purché abbiano i seguenti requisiti:

- a) pavimento di un metro più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- b) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, lamiere metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;
- c) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno mt. 1,60;
- d) le finestre di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento con m. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante e aperte all'aria libera;
- e) venga realizzata un'intercapedine di 60 cm come ventilazione naturale per le parti di fabbricato controterra.
- f) adeguate condizioni di aerilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere della persona **limitatamente a cucine, bagni e spazi di disimpegno.**
- g) illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso **limitatamente a cucine, bagni e spazi di disimpegno.**

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Le stanze da letto e il soggiorno debbono essere provvisti di finestra apribile.

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70 nè cubatura inferiore a mc. 25.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per i locali ricavati nei sottotetti o con copertura inclinata l'altezza media **ponderata** non può essere inferiore a mt. 2,70; nessuna parte deve avere altezza inferiore a mt. 2,00.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre apribili deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso di edifici rurali esistenti finalizzati all'utilizzo agrituristico i limiti di altezza, di superficie, i rapporti di illuminazione e di areazione previsti nel presente articolo possono essere derogati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, qualora l'edificio presenti caratteristiche delle tipologie rurali umbre meritevoli di conservazione, entro limiti già esistenti e documentati.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino una altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a mt. 2,20;
- b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed areazione indiretta.

N.B.: testo *Times* modifiche al testo adottate con Delibera di C.C. n°21 del 30.03.2001 e approvate con Delibera di C.C. n°18 del 31.05.2002.

Art. 52 - Locali igienici, cucine e disimpegni.

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7 D.M. 5 luglio 1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc. 15. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tale aspirazione deve essere munita di canna di esalazione che convoglia all'esterno i fumi e i vapori e che l'areazione conseguente sia idonea e adeguata alla potenza termica degli apparecchi installati (art. 2 e 3 del D.P.R. 218/98) Regolamento recante disposizioni in materia di sicurezza degli impianti alimentati da gas combustibile per uso domestico.

Nelle nuove costruzioni plurifamiliari i corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15.

L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli non deve essere inferiore a ml. 2,40.

E' consentita l'edificazione di locali cucina e bagno areati artificialmente nel caso che siano forniti di adeguati impianti di areazione artificiale forzata.

Art. 53 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.

La scala di accesso, nelle nuove costruzioni plurifamiliari, deve avere una larghezza non inferiore a mt. 1.20 per scalino.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti sono stabiliti di volta in volta in conformità delle disposizioni di legge.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno oppure essere illuminato artificialmente alle condizioni previste dagli art. 18 e 19 della legge 27 maggio 1975 n. 166.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine, latrine e bagni.

Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 90.

E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano servire più appartamenti. Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto e al tetto sovrastante indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Il vano scale non deve avere comunicazione diretta con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private di uso pubblico, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici e comunque nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici di carattere plurifamiliare o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione o il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dagli artt. 7, 9, 15 e 16 del D.P.R. 26 aprile 1978, n. 384 e della legge n. 13/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Per la definizione del grado e delle caratteristiche di accessibilità, visitabilità ed adattabilità vanno rispettate le prescrizioni e le dimensioni di cui alle vigenti norme.

Art. 54 - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione e ad uffici.

Per altro uso che comporti la permanenza solo diurna di abitanti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti (ventilazione, illuminazione artificiale etc.) in grado di assicurare condizioni di agibilità dei locali.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, di condizionamento d'aria e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

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

Art. 55 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ~~oltre che ad abitazione,~~ ad uffici, autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione ad uso pubblico, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale é a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna é almeno ml. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. I muri ed il pavimento dovranno essere protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, lamiere metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;

l'altezza **media ponderata** libera del locale fuori terra dovrà risultare di almeno mt. 1,60; le finestre di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con mt. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante e apertisi all'aria libera.

E' consentita un'altezza interna minima di ml. 2,80 per locali destinati ad autorimesse, laboratori, negozi.

Per il deflusso delle acque del fabbricato, valgono le norme di cui all'articolo precedente.

Per i laboratori ed i locali adibiti ad attività produttive con numero di addetti pari o superiore a 5, l'altezza minima richiesta é di ml. 3,00, salvo deroghe, così come previsto dall'art. 6 del D.P.R. 303/56.

Per quanto riguarda l'uso abitativo dei locali seminterrati si rinvia a quanto stabilito dal precedente art. 51.

Art. 56 - Piani sottotetto

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

Art. 57 - Piani terreni.

I piani terreni salvo diversa prescrizione delle N.T.A. del programma di fabbricazione, possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio purché l'attività

non sia in contrasto con la residenza. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, i piani terreni devono avere:

a) altezza minima di mt. 2,70;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

c) un'adeguata areazione dei locali, fermo restando che la superficie aero-illuminante non deve essere inferiore al rapporto di 1/8 così come previsto dal D.M. 5.7.1975.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno mt. 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei o solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e/o sovrastanti a solai ventilati.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2,20.

Art. 58 - Isolamento termico e impianti

La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n. 10/91, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

Le coperture dei fabbricati piane o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35 ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti conformi alle vigenti normative purché il potere complessivo sia conforme alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Art. 59 - Isolamento e acustico.

Ogni nuovo intervento di ristrutturazione o di nuova costruzione deve essere progettato e realizzato al fine di contenere la trasmissione dei rumori sia aerei che di calpestio nei limiti consentiti dalle vigenti leggi.

Dovrà essere inoltre rispettato quanto previsto dal D.M. 1.3.1991 "Limitazioni di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e dalla L n. 447/95 Legge quadro sull'inquinamento acustico e dal DPCM 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

Art. 60 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 1615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno di muri e sempre e comunque nel rispetto delle particolari normative al riguardo.

Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

Se il fumaiolo dista meno di mt. 5 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungata fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che si sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

In particolare per gli impianti industriali si dovrà osservare quanto previsto dal DPR. n. 203/88 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 61 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.

Ai fini della salvaguardia e della sicurezza gli impianti di bombole di g.p.l. devono essere sempre realizzati all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione e devono essere interrati. Nei casi in cui si volessero realizzare in superficie dovranno essere opportunamente schermati. In tutti i casi é necessario il nulla-osta dei Vigili del fuoco.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica o altro idoneo materiale, aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas, ecc. in conformità alle disposizioni di legge.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Inoltre, dovranno essere realizzate opportune forature dei muri, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai fini della salvaguardia e della sicurezza degli impianti vanno, in ogni caso applicate le disposizioni di cui alla L. n. 46/90 e della L. n. 10/91 e, comunque, vanno applicate le norme più restrittive previste dalle leggi in vigore al momento della realizzazione.

Art. 62 - Norme edilizie per le costruzioni rurali.

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di ml. 2. Può tuttavia essere consentita la costruzione mediante la realizzazione di una idonea intercapedine di almeno 60 cm. adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno mt. 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni della legge regionale 9/79, ed altre norme regolamentari.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Le stalle e i locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2 dal pavimento.

Il responsabile ai sensi delle vigenti leggi, sentito i competenti organi sanitari, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento e alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO III - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 63 - Terreni insalubri.

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 64 - Concimaie.

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune o delle zone omogenee diverse da quelle "E" così come individuate nella cartografia di progetto del P. di F..

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n. 1862, modificato dalle LL. 25 giugno 1931, n. 925 e dagli artt. 233 e segg. del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 65 - Disciplina degli scarichi.

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature, sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati dal regolamento comunale emanato in attuazione della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e della L. R. n. 9/79 in attuazione della suddetta legge.

Art. 66 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua ~~potabile~~ per “uso domestico” devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 30 da questi.

I pozzi debbono essere costruiti nel rispetto dalle seguenti prescrizioni e condizioni:

- a) impiego di tubi in PVC, del tipo atossico, o metallici finestrati in corrispondenza di un solo livello acquifero;
- b) cementazione dell'intercapedine fra loro e rivestimento, per tutta la profondità del pozzo, con esclusione della sola falda interessata all'emugimento;
- c) copertura del pozzo mediante idoneo manufatto in muratura con sportello di chiusura in metallo munito di serratura e lucchetto;
- d) il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2,00 dal perimetro della torretta del pozzo, dovrà essere impermeabilizzato con platea in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 7;
- e) i pozzi dovranno essere posti ad una distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà e di ml. 5,00 dagli edifici, compreso quello del proprietario, nonché da strade aperte al pubblico transito;
- f) l'attingimento dai pozzi, potrà effettuarsi esclusivamente a mezzo di elettropompa ad immersione; prima della messa in produzione del pozzo, dovrà essere presentato al Comune, il calcolo delle caratteristiche della pompa in relazione alla portata e prevalenza di esercizio prevista;

Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo con platea in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 7.

I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati ai sensi della L.R. 22 gennaio 1979, n. 9.

Art. 67 - Edifici ed unità dichiarate antigieniche.

Per i fabbricati esistenti ritenuti antigienici il sindaco ha la facoltà di intimare di apportare i miglioramenti igienici ritenuti indispensabili ai fini dell'abitabilità degli stessi.

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

Nel caso di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'organo sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il responsabile ai sensi delle leggi vigenti ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

CAPO IV - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 68 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 69 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il responsabile ai sensi delle vigenti leggi sentito il tecnico comunale, può ingiungere la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per la esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Art. 70 - Manutenzione degli edifici e aree scoperte.

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

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

La recinzione potrà essere formata da cancellata in ferro, balaustre, muretti, siepi, acc., ma dovrà essere tale da non deturpare l'ambiente circostante.

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

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

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 71 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il responsabile ai sensi delle vigenti leggi, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal responsabile ai sensi delle vigenti leggi purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminali la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto di concessione, il responsabile ai sensi delle vigenti leggi stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza la concessione del sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro della pavimentazione stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.

Il responsabile ai sensi delle vigenti leggi può, sentita la commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 72 - Rinvenimenti e scoperte.

Ferme restando le prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n. 1089, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza alle Antichità di Perugia o alla più vicina stazione dei carabinieri il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il responsabile ai sensi delle vigenti leggi ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 73 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'ufficio tecnico comunale, sentiti **gli organi tecnici o tecnico-sanitari locali** ~~il parere del tecnico sanitario dell'U.L.S.S.~~ e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione rilasciata dal comune.

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

E' vietato, senza speciale nulla-osta del sindaco, servirsi per i lavori edili dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonchè deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

Art. 74 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

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

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m 2,20 dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione edilizia, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e alla visuale.

Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della Sovrintendenza ai monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

CAPO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 75 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'albo comunale stabilito dall'art. 62 del T.U. della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 333 e successive modifiche.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonchè le norme e le disposizioni comunali, anche se comprese nei regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 76 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purchè i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i tre anni dalla data di inizio lavori.

Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 10 del presente regolamento

Art. 77 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 78 - Emanazione di leggi dello Stato o della Regione

L'emanazione da parte dello Stato o della Regione di norme legislative o regolamentari inderogabili, modificatrici o integratrici della disciplina di cui al presente regolamento, prevalgono sullo stesso e sono direttamente applicabili.

L'aggiornamento del testo del presente regolamento, in occasione delle norme di cui al precedente comma, é disposto d'ufficio previa deliberazione della giunta comunale.