

REGOLAMENTO EDILIZIO P.U.C. - OVODDA

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

Articolo 1 - Applicabilità del Regolamento Edilizio. Competenze

Le disposizioni che seguono abrogano quelle relative al precedente Strumento Urbanistico.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite, in corso di costruzione o da costruire nel territorio Comunale nonché le modifiche di destinazione d'uso, sono soggette alle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, e nelle cartografie, norme, e negli allegati grafici che costituiscono il Piano Urbanistico Comunale, generale e di attuazione.

Per quanto non espressamente specificato si applicano le disposizioni di Legge.

Ai sensi dell'Articolo 9 della L 142/90, spettano al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione del territorio comunale precipuamente nei settori organici dell'assetto e dell'utilizzazione del territorio, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge Statale o regionale, secondo le rispettive competenze.

Per effetto degli articoli 81 del D.P.R. 616/77, 56 del D.P.R. 348/79, e 2 del D.P.R. 383/94, per le opere pubbliche, che non siano in contrasto con il programma dei lavori pubblici di cui all'articolo 4 della L 109/94, da eseguirsi da amministrazioni Statali, o comunque insistenti su aree del demanio Statale, per le opere pubbliche di interesse Statale, da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, l'accertamento delle conformità alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatta dallo Stato, d'intesa con la regione, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione Statale competente.

Qualora l'accertamento di conformità dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la regione non si perfezioni entro il termine stabilito, viene convocata una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 2, comma 14, della L 537/93. Alla conferenza dei servizi partecipano la regione, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune o i Comuni interessati, nonché le amministrazioni dello Stato e gli Enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi Statali e regionali.

Nella conferenza si valutano i progetti definitivi delle opere di interesse Statale, nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, storici, artistici e ambientali e si esprime il parere su tali progetti entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando a essi, ove occorra, le opportune modifiche, senza necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza dei servizi all'unanimità, sostituisce a ogni effetto gli atti d'intesa, i pareri, le concessioni, anche edilizie, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, previsti dalle leggi Statali e regionali.

In mancanza di unanimità si applicano le disposizioni di cui all'articolo 81, comma 4, del D.P.R. 616/77.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse Statale, da realizzare dagli Enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la localizzazione, e le scelte di tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici e edilizi, è fatta dall'amministrazione Statale competente d'intesa con la regione, che deve sentire preventivamente gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Le pronunce di compatibilità ambientale, di cui all'articolo 6 della L 349/86, che detta norme in materia di danno ambientale, sono espresse in conformità alle procedure ed alle competenze stabilite con la stessa legge, al regolamento di cui al DPCM 377/88, e alle norme tecniche di cui al DPCM 27/12/1988, per la redazione di studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità. Per effetto dell'articolo 2, comma 10, del nuovo codice della strada, DLE 285/92, l'entrata in vigore dello stesso decreto legislativo, come anche in seguito modificato ed integrato, non muta l'individuazione delle opere sottoposte alla procedura di impatto ambientale.

Articolo 2 - Deroghe

Il Sindaco può rilasciare concessioni o autorizzazioni ad edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e dei vigenti strumenti urbanistici comunali; ai sensi dell'articolo 16 della L 765/67 (articolo 41 quater L 1150/42) i poteri di deroga previsti da norme di piano regolatore e di Regolamento Edilizio possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e d'interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'articolo 3 della L 1357/55.

L'assenso ad edificare è accordato dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Negli altri casi si applicano le specifiche disposizioni di legge.

Le modifiche di destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritte dagli strumenti urbanistici sono autorizzabili alle condizioni e con le procedure previste nel quarto comma dell'articolo 11 della L.R. 23/85.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso i vincoli

previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni ed al Ministero dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente entro 90 giorni.

I parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare di pertinenza. I relativi atti di cessione sono inutili.

Le opere necessarie ad innovare gli edifici privati per eliminare le barriere architettoniche, di cui all'articolo 1 del D.P.R. 384/78, nonché necessari per realizzare percorsi attrezzati e installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, di cui all'articolo 2 della L. 13/89, possono essere realizzati in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso Comune a più fabbricati, ai sensi dell'articolo 3 della stessa legge.

Ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 32/91, al fine di eliminare le barriere architettoniche, le autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, con le procedure previste nell'articolo 41 ter della L. 1150/42, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi a causa degli impedimenti di cui sopra.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

- Capo secondo - Opere che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio. Manutenzioni, restauri, risanamenti. Modifiche di destinazione d'uso.

Articolo 3 - opere soggette a concessione.

La concessione è rilasciata per tutte le opere ed attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici.

Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di realizzarle contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

E' subordinata anche al rispetto delle norme di salvaguardia e di utilizzazione stabilite negli articoli 11,12,13,e 25 della L.R. 45/89, come modificata ed integrata con le L.R. 20/91, L.R. 37/91, L.R. 11/92, L.R. 22/92, e L.R. 23/93, nonché alla conformità delle iniziative previste, ai piani commerciali di cui alla L.R. 35/91 sulla disciplina del settore commerciale.

La concessione comporta di norma la corresponsione del contributo previsto nell'articolo 3 della L 10/77. Può essere gratuita nei casi previsti dall'articolo 9 della stessa legge ed in altre leggi speciali.

In assenza di Strumento Urbanistico generale, il rilascio della concessione per la costruzione di nuovi edifici è soggetta alle limitazioni di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 17 della L 765/67 e di cui all'articolo 4, comma 9, della L 10/77.

In assenza di Strumento Urbanistico generale non sono consentite neppure le opere di ristrutturazione edilizia, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti singole unità immobiliari, consentiti ai sensi dell'articolo 14 della L 179/92 nelle zone destinate a servizi i cui vincoli sono scaduti.

Nelle more di approvazione dei piani regolatori, generale e particolareggiati, e dei piani di recupero, si applicano le misure di salvaguardia di cui alla L 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni, e le limitazioni di cui all'articolo 17, 1 e 3 comma della L 765/67.

Nelle more di adeguamento degli strumenti urbanistici, sono realizzabili, con le limitazioni specificate nell'articolo 3 del DPGR 226-279/93, gli interventi nelle aree interessate dai piani attuativi già convenzionati, da piani particolareggiati di iniziativa pubblica, e in attuazione di piani di risanamento urbanistico di cui alla L.R. 23/85, nonché le azioni e gli interventi riconducibili a preesistenti previsioni di programmazione e connesse alla realizzazione di opere pubbliche e di preminente interesse pubblico.

Sono anche immediatamente efficaci le norme di cui all'articolo 2 della L.R. 23/85, sul controllo della attività urbanistica ed edilizia e sulla sanzioni amministrative, riguardanti le opere abusive realizzate dopo l'entrata in vigore della stessa L.R. 23/85.

In presenza di strumenti urbanistici generali, nelle zone in cui sono consentite costruzioni per volumi superiori a 3 metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero sono consentite altezze superiori ai 25 metri, non possono essere realizzati edifici con volumi e altezze superiori a tali limiti, se non previa approvazione di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

Ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 20/91, nelle zone omogenee classificate C, D, F, G non sono consentite nuove costruzioni in assenza di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionata. In tali zone, in assenza di piano attuativo, non è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le norme di attuazione del PUC possono subordinare le nuove costruzioni, anche nelle altre zone omogenee, alla redazione dello Strumento Urbanistico attuativo.

Nelle zone omogenee F, gli studi di disciplina adottati ai sensi della abrogata L.R. 17/81 restano in vigore come strumenti attuativi, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 45/89. Nei casi in cui il PUC vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione ai sensi dell'articolo 1 della L 1/78 di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti al PUC medesimo.

Qualora le opere ricadano su aree che nel PUC approvato non sono destinate a servizi pubblici, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto, ai sensi dell'articolo 1, costituisce adozione di variante al PUC stesso, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della L 167/62, e successive modifiche ed integrazioni.

La regione emana il Decreto di approvazione entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti.

Nelle zone di recupero ai sensi del primo comma dell'articolo 27 della L 457/78, per gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree individuati con le procedure previste dal secondo e terzo comma dello stesso articolo 27, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla formazione di piani di recupero.

I piani di recupero possono essere attuati dai proprietari e dai Comuni, nei casi e con le procedure previste dalla L 457/78, come modificata dalla L 179/92.

I piani di recupero sono presentati dai privati con le modalità generali previste dall'Articolo 17 e con quelle particolari indicate per le lottizzazioni, nei commi 17.1 del presente Regolamento Edilizio, e sono accompagnati dalla documentazione comprovante che i proponenti rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Ai sensi dell'articolo 28 della L 457/78, in una zona soggetta a piano di recupero, per la quale la delibera di approvazione del piano non sia assunta entro tre anni dalla individuazione della zona stessa, o non sia diventata esecutiva entro un anno da tale scadenza, l'individuazione decade ad ogni effetto, e sono consentiti gli interventi previsti nell'articolo 27 della L 457/78, come modificato con l'articolo 16 della L 179/92, e indicati appresso nel presente articolo.

Per le aree e gli immobili non assoggettabili, al piano di recupero, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del PUC.

Ai sensi dell'articolo 10, comma 6, della L 104/92, l'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi per persone con handicap in situazione di gravità, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla detta legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, costituisce variante al Piano Urbanistico, fatte salve le norme previste nella L 1497/39 e dalla L 431/85.

La concessione è rilasciata dal Responsabile del servizio dopo l'approvazione del progetto in Consiglio Comunale, e dopo l'espletamento della procedure previste dall'articolo 20, sesto comma, della L.R. 45/89.

Il venire meno dell'uso effettivo degli scopi di cui alla citata legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area.

Ai sensi dell'articolo 16 della L 179/92 e dell'articolo 3 della L.R. 16/94, al fine di riqualificare il tessuto urbano, edilizio ed ambientale, i soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune programmi integrati, relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso, anche finanziario, di più operatori.

Il programma integrato è approvato, previo parere della Commissione Edilizia comunale, dal Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'articolo 27 della L 457/78, come modificato dall'articolo 14 della L 179/92, qualora il rilascio della concessione sia subordinato all'approvazione di piani urbanistici attuativi, in attesa di questi, sono consentite, oltre a quelle eseguibili con autorizzazione, le opere di ristrutturazione edilizia, soggette alle seguenti condizioni:

- devono riguardare singole unità immobiliari o parti di esse;
- possono riguardare globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cure e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L 10/77.

Sempre ai sensi del citato articolo 14, gli stessi interventi sono assentibili anche nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli sono scaduti.

Fatte salve le più precise disposizioni delle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico generale, il rilascio di concessioni per opere in zona E è subordinato alla deliberazione favorevole del Consiglio Comunale nei casi seguenti:

- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 del DPRG 228/94, punti di ristoro, indipendenti anche da un'azienda agricola, con indice di fabbricabilità fondiario maggiore di 0,01 mc./mq., ma non superiore a 0,10 mc./mq.
- Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20 ed attività sportive e ricreative;
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 del DRAEL 2266/83, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con indice fabbricabilità fondiario maggiore di 0,03 mc/mq, ma non superiore a 0,10 mc/mq;
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 del DRAEL 2266/83, impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con indice fabbricabilità fondiario maggiore di 0,03 mc/mq, ma non superiore a 1,00 mc/mq;
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 del DRAEL 2266/83, opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con indice fabbricabilità fondiario maggiore di 0,20 mc/mq, ma non superiore a 0,50 mc/mq, motivato con particolari e documentate esigenze aziendali.

- ai sensi dello stesso articolo, per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della concessione è subordinata, oltre che alla deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessore regionale degli Enti Locali.

Il Responsabile del servizio è tenuto a rilasciare a chi abbia titolo alla concessione edilizia, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, un certificato riguardante aree o immobili nel quale siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, e può essere utilizzato per le procedure del silenzio assenso previste nell'articolo 8 della L 94/82, e richiamate nell'articolo 18 del presente regolamento.

3.1 opere soggette a concessione, con corresponsione del contributo

Sono soggette a concessione con corresponsione di contributo le opere appresso indicate:

3.1.1 Opere di nuova costruzione, comprese quelle destinate agli impianti per le cave e le discariche.

3.1.2 Opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali nonché in edifici per la residenza o unifamiliari privi dei requisiti per la concessione gratuita stabiliti nelle lettere b) e c) dell'articolo 9 della L 10/77.

3.1.3 Programmi integrati ai sensi dell'articolo 16 della L 179/92.

3.2 opere soggette a concessione gratuita

Sono soggette a concessione senza corresponsione di contributo le opere appresso indicate.

3.2.1 Le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

3.2.2 Gli interventi di ristrutturazione senza aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'Articolo 9 della L 10/77, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'Articolo 13 della L.R. 23/85.

3.2.3 Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento nella misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'Articolo 13 della L.R. 23/85.

3.2.4 Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dello Strumento Urbanistico.

Ai sensi dell'Articolo 11 della L 122/89, le opere e gli interventi per la realizzazione dei parcheggi previsti dalla stessa legge costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi dell'Articolo 9 primo comma, lettera f) della L 10/77.

3.2.5 Le opere da realizzare in attuazione di norme e provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità.

3.2.6 I nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione al risparmio e all'uso di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica ed ambientale, ai sensi dell'Articolo 26 della L 10/91.

Qualora la destinazione d'uso delle opere realizzate in zone agricole venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, per gli effetti dell'Articolo 10 della L 10/77 il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto dall'Articolo 3 della stessa legge, nella misura massima relativa alla nuova destinazione. In ogni caso, anche tale modifica di destinazione d'uso dovrà essere autorizzata nelle forme di legge e secondo quanto prescritto al successivo Articolo 6, comma 11.

Articolo 4 - Effetti e validità della concessione

La concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio a chi abbia titolo per richiederla. La volturazione della concessione sarà rilasciata, prima dell'ultimazione dei lavori, su richiesta degli interessati.

Per comprovati motivi di urgenza ed in relazione alle finalità di cui all'Articolo 1 della L.R. 45/89, la Giunta regionale può deliberare provvedimenti idonei ad inibire o a sospendere per un periodo non superiore a mesi tre, trasformazioni di destinazioni d'uso e costruzioni su aree pubbliche o private, anche se consentite dagli strumenti urbanistici.

Per gli effetti della Legge 15/maggio/1997 n. 127, Articolo 6, comma f) le concessioni edilizie e le autorizzazioni sono rilasciate dai Responsabili dei Servizi.

Articolo 5 - Durata della concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine dell'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

Articolo 6 - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione.

In assenza di Strumento Urbanistico Generale, è vietato procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio.

Nei Comuni forniti piano urbanistico generale, fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, può essere autorizzata dal Comune la lottizzazione del terreno a scopo edilizio.

Uno o più proprietari promotori, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso da parte degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, presentare un piano esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'Articolo 3, comma 3, della L.R. 20/91. Tale piano deve essere sempre redatto nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche comunali e dei criteri di progettazione di cui all'Articolo 57 del presente Regolamento.

In tale ipotesi, il piano si deve attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente in tempi diversi, e i relativi oneri, anche di urbanizzazione, devono essere suddivisi tra i proprietari, nel rispetto dei criteri di ripartizione contenuti nell'Articolo 57, comma 5.7, sopra detto.

La suddivisione degli oneri deve essere riportata nella convenzione originaria, nella quale sono stabiliti anche gli eventuali crediti maturati dai promotori nei confronti di quanti dovessero aderire alla lottizzazione in tempi successivi. Questi hanno anche l'obbligo di liquidare tali crediti; dell'adempimento e della quietanza liberatoria dei promotori è data notizia nell'atto di adesione alla convenzione.

In assenza di strumenti urbanistici generali, il rilascio dell'autorizzazione è anche soggetta alle limitazioni di cui ai commi 1 e 3 dell'Articolo 17 della L 765/67 e di cui all'Articolo 4 comma 9 della L 10/77.

Il rilascio dell'autorizzazione è inoltre subordinato alla conformità delle previste dai piani commerciali di cui alla L.R. 35/91 sulla disciplina del settore commerciale.

Ai sensi del secondo comma dell'Articolo 3 della L.R. 20/91, nelle zone omogenee A gli interventi di demolizione e di ricostruzione sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso almeno ad un isolato.

Nelle aree e negli immobili per i quali non è previsto, o non più attuabile per la decadenza dei termini di cui al terzo comma dell'Articolo 28 della L 457/78, il piano di recupero, si assentono quegli interventi edilizi soggetti ad autorizzazione che non siano in contrasto con le previsioni degli Strumento Urbanistico Generale.

Qualora il rilascio della concessione sia subordinata all'approvazione di PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE, in attesa di questi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, ai sensi dell'Articolo 27 della L 457/78, come modificato dall'Articolo 14 della L 179/92.

Sempre ai sensi di tale Articolo 14, gli stessi interventi sono autorizzabili anche nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti.

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei Piani Urbanistici, generali e particolareggiati, e dei piani di recupero, e fino all'approvazione definitiva, il Responsabile del servizio, su parere conforme della Commissione edilizia comunale, deve, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di autorizzazione, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.

In ogni caso, le sospensioni suddette non potranno essere protratte oltre tre anni data della deliberazione di cui al primo comma.

Salva l'applicazione obbligatoria, fino alla data di approvazione degli Strumento Urbanistico Generale, delle misure di salvaguardia di cui alla L 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni, le limitazioni di cui all'Articolo 17, primo secondo e terzo comma della L 765/67, non si applicano dalla data di presentazione del PR all'autorità competente per l'approvazione.

L'autorizzazione è gratuita.

Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o del volume edilizio, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale. Tuttavia, se tale aumento è prodotto dalla realizzazione di parcheggi ai sensi dell'Articolo 9 della L 122/89 l'autorizzazione è ancora gratuita.

Fatte salve le limitazioni e le prescrizioni precedenti, sono soggette ad autorizzazione le opere appresso elencate.

6.1 LE LOTTIZZAZIONI DI TERRENI A SCOPO EDILIZIO, IL FRAZIONAMENTO DI LOTTI ESISTENTI, LIBERI O EDIFICATI, LE STRADE PRIVATE CHE NON SIANO DI USO PUBBLICO.

6.2 - GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EDIFICI ESISTENTI, NONCHÉ GLI EQUIPARATI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, AI SENSI DELL'ARTICOLO 26 DELLA L 10/91 PER L'UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA, E NELL'ARTICOLO 7, COMMA 2, DELLA L 13/89 PER LA REALIZZAZIONE DI RAMPE O ASCENSORI ESTERNI O MANUFATTI CHE ALTERINO LA SAGOMA DELL'EDIFICIO, ALLO SCOPO DI SUPERARE O ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI, IVI COMPRESI QUELLI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

6.3 - LE OPERE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO IN EDIFICI ESISTENTI.

6.4 - LE OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI, IVI COMPRESSE LE OPERE ESTERNE INDICATE NEL CAPO TERZO DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO.

6.5 - I PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 COMMI 1 E 5 DELLA L 122/89

Tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.

6.6 - LE RECINZIONI DI TERRENI.

6.7 - L'INSTALLAZIONE DI COPERTURE PRESSOSTATICHE A CARATTERE STAGIONALE.

6.8 - LE COSTRUZIONI FUNERARIE.

6.9 - LA COSTRUZIONE DI VASCHE PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E DI POZZI, DI FORNI ALL'APERTO, DI OPERE DI CARATTERE PRECARI E TEMPORANEE.

Nei casi previsti dall'Articolo 93 del RD 1775/33 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè per gli usi domestici, come l'annaffiamento dei giardini e orti inservienti direttamente il proprietario e alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame, la costruzione di pozzi è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del servizio. Ai sensi dell'Articolo 10, comma 1, del DLE 275/93 tutti i pozzi esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché non utilizzati, sono denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori alla regione nonché alla provincia competente per territorio, affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti fissati dalla legge.

Ai sensi dell'Articolo 28 della L 36/94, la raccolta di acque piovane in invasi e cisterne al servizio di fondi agricoli o di singoli edifici è libera e non richiede licenza o concessione di derivazione di acque; la realizzazione dei relativi manufatti è quindi regolata dalle leggi in materia di edilizia, di costruzione nelle zone sismiche, di dighe e sbarramenti e dalle altre leggi speciali.

Non sono autorizzabili le costruzioni precarie e temporanee di durata superiore ad un anno dalla ultimazione dei lavori relativi.

Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici, non sono ammesse costruzioni precarie e temporanee nella zona A.

6.10 - LE OPERE DI DEMOLIZIONE, I RINTERRI E GLI SCAVI CHE NON RIGUARDINO LA COLTIVAZIONE DI CAVE E DI TORBIERE, NECESSARIE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' EDILIZIE.

Nelle zone omogenee A, non sono consentite le demolizioni totali in assenza di piano attuativo. Nella stessa zona le demolizioni parziali non sono autorizzabili con atto di assenso autonomo, ma devono costituire parte inscindibile di interventi organici di recupero degli edifici esistenti, sia di manutenzione straordinaria o di restauro o di risanamento conservativo, e sia di ristrutturazione.

Tali interventi sono da assentire con atto unico, comprendente nei dettagli, le preordinate demolizioni parziali.

6.11 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.

6.11.1 - Da residenziale ad altra destinazione, in conformità all'Articolo 11 della L.R. 23/85.

6.11.2 - In edifici siti in zone vincolate ai sensi della L 1497/39, ovvero in parte del territorio indicate dal Consiglio Comunale, in conformità all'Articolo 11 della L.R. 23/85.

6.11.3 - Con aumento di limiti e di rapporti di cui all'Articolo 5 della L.R. 45/89, o in contrasto con la normativa comunale prevista nel Regolamento Edilizio e nelle norme di attuazione dei piani urbanistici, dopo la cessione di ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso, secondo la procedura di cui all'Articolo 11 della L.R. 23/85.

6.11.4 - Mutazione di destinazione d'uso giudicato compatibile con la zona in cui si trova l'edificio interessato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, come previsto nell'Articolo 2 del Regolamento Edilizio, in conformità all'Articolo 11 della L.R. 23/85.

6.11.5 - Di costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'Articolo 3 della L 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

6.11.6 - Di costruzioni ed impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'Articolo 3 della L 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

6.11.7 - Di costruzioni ed impianti in zona agricola previste nell'Articolo 9 della L 10/77, prima che si compiano dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il titolare della concessione dovrà perfezionarla corrispondendo al Comune il contributo previsto nell'Articolo 3 della L 10/77 nella misura massima relativa alla nuova destinazione.

Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso, prima che siano decorsi venti anni dalla data di ultimazione dei lavori, degli immobili destinati a comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'Articolo 10 della L 104/92.

Non è assentibile il cambio di destinazione d'uso di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto di assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.

6.12 - L'USO DI NUOVE CASE, URBANE O RURALI, O DI CASE ESISTENTI MODIFICATE, RICOSTRUITE O SOPRAELEVATE.

6.13 - L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO, MEDIANTE DEPOSITO DI MATERIALI.

Non è autorizzabile l'occupazione dei suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto di assenso.

6.14 - L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO, MEDIANTE ESPOSIZIONE DI MERCE A CIELO LIBERO.

Non è autorizzabile l'occupazione dei suoli costituenti pertinenza di costruzioni esistenti, o comunque asserviti a queste, o già impegnate con il rilascio di un precedente atto di assenso.

Articolo 7 - Opere eseguibili d'urgenza.

Possono essere eseguite, senza la preventiva domanda, le sole opere di assoluta urgenza strettamente indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni; in ogni caso, è fatto salvo l'obbligo per il proprietario di richiedere immediatamente, la relativa Concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

Articolo 8 - Opere esenti da concessione. Opere ed usi esenti da autorizzazione.

Sono esenti da concessione o da autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati. L'inizio delle opere interne ed i mutamenti di destinazione d'uso, di cui ai punti 8.2.4 e 8.2.5, sono regolati dall'Articolo 20, comma 3, del presente Regolamento edilizio.

8.1 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

8.1.1 - Demolizione e costruzione di pavimenti interni.

8.1.2 - Coloriture e decorazioni interne, o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna della disposizione dei locali.

8.1.3 - Spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fognie interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici.

8.1.4 - Rifacimento e ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali e di volume.

8.1.5 - L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinate unicamente alla produzione di aria e acqua calda, ai sensi dell'Articolo 26 della L 10/91.

8.2 - ALTRE OPERE E MODIFICHE DI DESTINAZIONI D'USO

8.2.1 - Le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti.

8.2.2 - L'apposizione di tende su edifici esistenti.

8.2.3 - I manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri.

8.2.4 - Le opere interne, comprese quelle equiparate ai sensi dell'Articolo 7, primo comma, della L. 13/89.

8.2.5 - I mutamenti di destinazione d'uso non previsti all'Articolo 6, comma 11, della L.R. 23/85 e nell'Articolo 10 della L. 10/77.

8.2.6 - Il rifacimento di manti stradali, la posa in opere o il taglio di alberi. Tuttavia, il taglio o l'alterazione degli ulivi e di sughere sono subordinati al parere favorevole, ai sensi del DLL 475/45 sulla protezione dell'ulivo e della L 759/56 sulla protezione della sughera, rilasciato dall'Assessorato regionale competente.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI

Capo terzo . Organi istruttori

Articolo 9 - Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia esprime il parere sulla conformità al Regolamento Edilizio dei progetti appresso indicati e si pronuncia, nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti, e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto sull'obbligo di attuazione dei provvedimenti indicati nell'Articolo 18 del D.P.R. 1052/77.

Inoltre, può esprimere, se richiesto, pareri su tutte le questioni urbanistiche ed edilizie.

Nelle zone A e B, in assenza di piano attuativo, nelle zone E, e nei lotti interclusi in zona C, la Commissione edilizia può stabilire distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme dei fronti su strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planivolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada.

L'assenso alla demolizione degli edifici esistenti può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici ed architettonici da parte della Commissione edilizia, e con specifica ed esauriente motivazione.

Qualora non sia istituita la speciale commissione ristretta di cui all'Articolo 12, la Commissione Edilizia esprime pareri al Responsabile del servizio anche sui progetti delle opere di cui ai punti 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.12, e 6.13.

La Commissione Edilizia è competente sulle materie seguenti.

9.1 - I progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui all'Articolo 3 del Regolamento Edilizio e delle attività ed opere soggette ad autorizzazione di cui all'Articolo 6 del Regolamento stesso, punti 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, e 6.10.

9.2 - I progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi dello strumento generale, ai sensi dell'Articolo 21 della L.R. 45/89, e di piani di recupero, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

9.3 - I progetti di preliminare di opere di particolare importanza, per i pareri preliminari previsti dal Regolamento.

9.4 - Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, circa l'obbligo di attuare, in tutto o in parte, i provvedimenti di cui all'Articolo 18 del D.P.R. 1052/77.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui all'Articolo 4 e 5 della L. 241/90. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'obbligo di allegare, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione per il parere di competenza. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Il parere della C.E. non costituisce presunzione della concessione o di qualsiasi altra autorizzazione che è riservata esclusivamente al Responsabile del servizio, secondo quanto modificato con la Legge 15/maggio/1997 n. 127 all'Articolo 6 comma f), che può disattendere, motivando le sue determinazioni, tale parere.

Articolo 10 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta da:

- 1) dal Sindaco od un suo delegato con funzioni di presidente;
- 2) dall'Assessore all'Urbanistica;
- 3) da due Consiglieri Comunali di cui uno della minoranza;
- 4) dal capo (responsabile del servizio) dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza diritto di voto;
- 5) da tre tecnici esperti nel settore, ingegnere o architetto, iscritti nei rispettivi Albi Professionali, nominati dal Giunta Comunale, di comprovata esperienza, in materia edilizia ed urbanistica;
- 6) da un tecnico esperto in materia ambientale, nominato dal Giunta Comunale;

I componenti di cui ai punti 4, 5, 6, e 7 dovranno essere estranei all'Amministrazione Comunale.

I componenti eletti dal Giunta Comunale durano in carica 2 anni e sono rieleggibili.

Per opere di particolare importanza, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati. Ai sensi dell'Articolo 11 della L.R. 32/91, per l'esame di opere di speciale complessità, il Sindaco può interpellare un esperto in materia di abolizione di barriere architettoniche scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalla associazioni di disabili.

Ai sensi dell'Articolo 11 del DL 115/74, convertito in legge e modificato con L. 247/74, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello stato o della regione, o comunque fruente di contributo Statale o regionale, la

Commissione Edilizia è integrata dai competenti sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, nonché dal competente comandante dei vigili del fuoco o da un suo rappresentante. Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Le funzioni di segretario saranno esercitate dal Segretario Comunale o da un suo delegato che, senza diritto di voto, dovrà presenziare agli eventuali sopralluoghi, e stendere i relativi verbali delle adunanze su apposito registro.

Articolo 11 - Funzionamento della C.E.

La Commissione Edilizia dura in carica 2 anni, trascorsi i quali decade dall'incarico, continuando a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

a) Sedute validità delle deliberazioni.

La commissione edilizia è convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese per 11 mesi, e straordinariamente, ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga necessario.

Per la validità delle deliberazioni è sempre necessaria la presenza della metà dei componenti oltre il Presidente, del capo dell'ufficio tecnico o dei loro delegati. Decadono dall'incarico quei componenti elettivi che, senza giustificato motivo, saranno assenti per più di 3 sedute consecutive. La decadenza viene pronunciata dal Sindaco. In sostituzione dei decaduti e dei dimissionari, il Consiglio Comunale nomina nuovi componenti, che rimangono in carica fino alla decadenza della Commissione.

Le deliberazioni della Commissione Edilizia vengono prese a maggioranza assoluta dei voti, con votazione sempre palese. I voti contrari all'approvazione, anche parzialmente, e le astensioni devono essere motivati.

Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

c) Astensione dei singoli componenti.

Quando la Commissione Edilizia tratti argomenti nei quali si trovi interessato qualcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame e al giudizio relativo agli argomenti stessi.

d) Processo verbale e parere della Commissione.

Ogni progetto sottoposto all'esame della Commissione è accompagnato dalla relazione e dall'istruttoria predisposta da responsabile del procedimento, secondo quanto prescritto all'Articolo 9 del presente regolamento e dall'art 4 della L 493/93. Tuttavia il presidente può designare tra i Commissari, altri relatori aggiuntivi che riferiscono sui singoli progetti in modo approfondito.

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del Segretario della Commissione e firmati da questi, dal Presidente e dai componenti presenti.

Il parere della C.E. sarà trascritto sinteticamente ed allegato alla pratica relativa alla domanda di concessione edilizia.

Sul progetto esaminato sarà indicata la data della sua presentazione in Commissione, il parere od i motivi del rigetto con la firma del Responsabile del Servizio.

Articolo 12 - Commissione Edilizia Ristretta

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di avvalersi, in sostituzione della Commissione Edilizia, di un organismo tecnico ridotto per l'esame di progetti di importanza minore, ed in particolare sui progetti previsti ai punti 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.13.

La commissione edilizia ristretta è composta da:

- dal Sindaco o un suo delegato che la presiede;
- il capo dell'ufficio tecnico comunale;
- due consiglieri eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno della minoranza.

I compiti dei commissari e il funzionamento della commissione edilizia ristretta sono quelli stabiliti dagli Articolo 10 e 11 del Regolamento.

Articolo 13 - Pareri di Altri Enti

La concessione o l'autorizzazione, è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, Uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli dalle leggi e dai regolamenti.

Per acquisire i pareri ed assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, può essere indetta una conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14 e 15 della L 241/90.

13.1 - PARERI PER LA COSTRUZIONE E LA MODIFICA DELLE OPERE

13.1.1 Il visto ai soli fini antincendio e i pareri favorevoli del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

13.1.2 - Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Azienda Unità Sanitaria Locale.

13.1.3 - L'autorizzazione, di cui all'Articolo 7 della L 1497/38 sulla protezione delle bellezze naturali, rilasciata dall'Assessorato regionale competente.

Ai sensi dell'Articolo 1, comma 8, della L 431/85, e dall'Articolo 5, comma 2, dei DPGR-RG 276/279/93, sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'Articolo 7 della L 1497/39 gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. E' anche escluso dall'autorizzazione l'esercizio di attività agrosilvopastorali che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per le costruzioni edilizie o altre opere, semprechè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Secondo il comma 3 dello stesso articolo, per le opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al DPCM 377/988, la stessa autorizzazione è rilasciata a condizione che la verifica di compatibilità paesistico ambientale, espressa previamente nei termini di cui al DPGR-RG 276 - 279/93, abbia avuto esito favorevole. Tale verifica, in particolare, è obbligatoria per:

- opere stradali (fino al tipo IV)
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- depuratori consortili.

La verifica è altresì estesa ai rilevanti insediamenti turistici ed alle rilevanti opere di bonifica agraria.

13.1.4 - L'approvazione di cui agli Articoli 11 e 18 della L 1089/39 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, rilasciata dalla Soprintendenza.

13.1.5 - Per i terreni vincolati per scopi idrogeologici, ai sensi del RDL 3267/23 e del RD 1126/26, l'autorizzazione o l'esclusione dal vincolo, previste negli Articoli 7 e 11 del RDL 3267/23 concesse dall'Assessorato regionale alla Difesa dell'ambiente.

13.1.6 - Ai sensi dell'Articolo 4 del DRAEL 2266/83, per gli interventi in zona E con indici superiori a quelli assentibili con deliberazione del Consiglio Comunale, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il parere favorevole dell'Assessore regionale degli Enti Locali, oltre alla deliberazione del Consiglio Comunale richiesta dall'Articolo 3 del presente Regolamento.

13.1.7 - Ai sensi dell'Articolo 1 della L 1/78, per le opere pubbliche ricadenti su aree che negli strumenti urbanistici non sono destinate a pubblici servizi, oltre che della Deliberazione del Consiglio Comunale richiamata dall'Articolo 3 del presente Regolamento, l'approvazione da parte della Regione con le modalità previste dall'Articolo 6 e seguenti della L 167/62, e successive modifiche ed integrazioni. La Regione emana il decreto di approvazione entro 60 giorni dal ricevimento degli atti.

13.1.8 - Per i progetti edilizi presentati, ai sensi dell'Articolo 10 della L 104/92, da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio ed ai centri socio- riabilitativi per persone con Handicap in situazione di gravità, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile, ove localizzate in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, e costituenti variante allo strumento urbanistico generale, l'espletamento delle procedure previste dall'Articolo 20, sesto comma, della L.R. 45/89, oltre alla deliberazione del Consiglio Comunale richiamata dall'Articolo 3 del Regolamento.

13.1.9 - Per i programmi integrati, di cui all'Articolo 16 della L 179/92, in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale, approvazione della Regione, oltre che la deliberazione del Consiglio Comunale e la raccolta delle osservazioni nei modi richiamati dall'Articolo 3 del presente Regolamento.

13.1.10 - Il parere favorevole, ai sensi del DLL 475/45 sulla protezione dell'ulivo e della L 759/56 sulla protezione della sughera, rilasciata dall'Assessorato regionale competente, tenuto conto anche del divieto, di cui all'Articolo 2 del DPRG 2/92, di far funzionare fornaci, inceneritori e industrie o mantenere in esercizio pubbliche discariche nei periodi nei quali vige lo stato di grave pericolosità d'incendio per le zone boscate.

13.2 - PARERI PER L'USO, LA MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO. L'ABITABILITA'.

13.2.1 - Il collaudo statico, con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito quando previsto.

13.2.2 - Il certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (quando previsto) .

13.2.3 - Il parere favorevole all'abitabilità o alla agibilità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (quando previsto).

13.2.4 - Il parere favorevole all'abitabilità del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale. o di un ingegnere delegato dal Responsabile del Servizio.

13.2.5 - Il parere favorevole del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale all'abitabilità degli alberghi.

13.2.6 - Il collaudo, da parte dello stesso Ufficio, per l'uso di edifici con impianto di potenza termica al focolare maggiore di 500.000 Kcal/h, ai sensi dell'Articolo 20 del D.P.R. 1052/77.

13.2.7 - La dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati, come previsto negli Articoli 9,11, e 18 della L 46/90 sulla sicurezza degli impianti, nell'Articolo 7 del D.P.R. 447/91, che regola l'attuazione, e negli Articoli 7, 8, e 9 della L.R. 17/89 sull'installazione degli impianti elettrici ed elettronici.

La dichiarazione di conformità è rilasciata secondo il fac-simile allegato al DMICA 20.2.1992.

Copia della dichiarazione di conformità è inviata dal committente alla commissione provinciale per l'artigianato o a quella insediata presso la camera di commercio, ai sensi dell'Articolo 7 del D.P.R. 447/91.

Per la certificazione ed il collaudo delle opere previste dalla L 10/91, sull'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e sullo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili, si applicano le disposizioni della L 46/90.

13.3 - PARERI PER LE LOTTIZZAZIONI

13.3.1 - Il controllo di legittimità di cui agli Articoli 20, 21, e 30 della L.R. 45/89 così come modificato anche dalla Legge 127 (Bassanini).

13.4 - PER L'APERTURA DI PASSI CARRAI E L'ALLACCIO ALLE FOGNATURE PUBBLICHE.

13.4.1 - Il parere favorevole dell'Ufficio tecnico comunale, che cura i relativi collaudi.

TITOLO PRIMO . DISPOSIZIONI GENERALI

Capo Quarto . Procedure

Articolo 14 - Domanda di Concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, su eventuali moduli stampati dal Comune, è indirizzata al Responsabile del Servizio ed è firmata dal proprietario o chi ne abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione edilizia progetti di massima o schemi planovolumetrici, per ottenere il parere prima della presentazione della domanda di concessione.

Nelle domanda di concessione, il richiedente deve dichiarare di eleggere il domicilio nel Comune, si impegna a rispettare le norme del Regolamento Edilizio e quelle dello Strumento Urbanistico ed a comunicare prima del ritiro della Concessione, i nomi del direttore dei lavori e del costruttore e dell'impiantista, ai sensi dell'Articolo 9, comma 4, del D.P.R. 447/91.

La domanda dovrà anche essere corredata da una dichiarazione firmata da un professionista abilitato, nella quale si attesti l'accettazione dell'incarico della direzione dei lavori e l'assunzione di ogni responsabilità derivante da tale incarico.

Tutti i firmatari della domanda devono indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per le eventuali comunicazioni.

Le sostituzioni del Direttore dei lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente comunicate al Responsabile del Servizio, pena la decadenza della concessione edilizia.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto (Articolo 4 del D.P.R. 447/91), il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale di appartenenza.

Inoltre, si obbliga a depositare, prima dell'esecuzione degli impianti:

- due copie del progetto degli impianti (Articolo 6 L 46/90 e Regolamento di attuazione 447/91, ed Articolo 5 L.R. 17/89);

- due copie del progetto di cui all'Articolo 25 e 26 della L 10/91, sul contenimento dei consumi energetici, corredata da relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle disposizioni di legge.

- nel caso di ristrutturazione, la documentazione inerente l'isolamento termico e il miglioramento della tenuta dei serramenti, se richiesto dal Sindaco come previsto dalla vigente normativa.

- Nel caso di costruzione di un nuovo edificio, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla legge;

- per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di uno esistente, il progetto dell'impianto termico;

- la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione della barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto dall'Articolo 10, comma 2, del D.M.L.P. 236/89 e nell'Articolo 24, commi 1 e 2, della L 104/92.

La relazione deve essere accompagnata, come prescritto dall'Articolo 1, comma 4, della L 13/89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizione di legge.

Secondo le disposizione dell'Articolo 24, comma 4 e 5, della L 104/92, nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto e che unisce la documentazione relativa agli allegati prescritti appresso.

Articolo 15 - Allegati alla domanda di concessione.

Alla richiesta di concessione si allegano i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente la concessione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale e il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di mm 210x297. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata.

Ai sensi dell'Articolo 8 della L 13/89, la domanda relativa alla realizzazione di interventi di cui alla stessa legge deve essere accompagnata da un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e le difficoltà di accesso.

Alla domanda di concessione, si unisce, anche la richiesta di autorizzazione all'allaccio della fognatura a quella pubblica, completa della documentazione di cui all'Articolo 17. L'allaccio è autorizzato dal Responsabile del servizio con provvedimento distinto.

La domanda è accompagnata dai moduli di indagine statistica, predisposti dall'ISTAT, compilati in ogni loro parte.

15.1 - OPERE, SOGGETTE A CONCESSIONE ONEROSA, DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI E DI NUOVA COSTRUZIONE. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA, DA REALIZZARE IN ZONA AGRICOLE, NONCHÉ OPERE DI RISTRUTTURAZIONE CONVENZIONATE DI CUI ALLA LEGGE 10/77, E DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO, IN MISURA NON SUPERIORE AL 20%, DI EDIFICI UNIFAMILIARI. PROGRAMMI INTEGRATI DI CUI ALL'ARTICOLO 16 DELLA L. 179/92 E DELLA L.R. 16/94, IMPIANTI, ATTREZZATURE, OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.

15.1.1 - Un estratto di mappa del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono riportate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata distinta con colore diverso.

15.1.2 - Una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con stralcio dello strumento urbanistico generale, dell'eventuale piano attuativo o piano di recupero.

15.1.3 - Una planimetria in scala 1:500 oppure 1: 200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno o dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed inoltre il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati anche le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato.

15.1.4 - Una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio, anche al coperto, e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, con la indicazione dettagliata, in scala 1:20 dei particolari costruttivi. In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e lettere, i riferimenti fissi prescritti all'Articolo 20.

15.1.5 - Schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnate dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al DM 10.5.77.

15.1.6 - Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi lo scantinato, la copertura ed i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale.

15.1.7 - Tutte le sezioni, in scala 1:100, e quotate, occorrenti per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto.

15.1.8 - I prospetti, in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini.

Nei progetti di ristrutturazione e ampliamento, si illustra compiutamente lo stato di fatto, con le piante, le sezioni, i prospetti e le fotografie occorrenti. Sono anche indicate le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere.

I documenti di progetto sono corredati da una relazione con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne dell'edificio.

I progetti per i programmi integrati, di cui all'Articolo 16 della L. 179/92 e alla L.R. 16/94, relativi a zone in tutto o in parte edificate, devono comprendere, oltre a tutti gli elaborati sopra indicati completi di relazione, anche gli allegati e la relazione prescritti, nel successivo Articolo 15.3, per la domanda di concessione relativa alle opere di urbanizzazione, nonché tutti gli allegati alla domanda di concessione per la lottizzazione di terreni e di frazionamento dei lotti, compresa la relazione, come prescritti nell'Articolo 17, comma 17.1, del presente regolamento.

La proposta di programma deve contenere, inoltre, i computi metrici estimativi degli interventi edilizi di immediata realizzazione e di tutte le opere di urbanizzazione, e una particolare relazione tecnica e urbanistica con la quale si illustri dettagliatamente il programma e le eventuali varianti rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

Inoltre, la proposta di programma è accompagnata dalla documentazione catastale e da quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati, e lo schema di disciplinare con il quale si stabiliscono i rapporti attuativi tra i soggetti proponenti il programma, le garanzie finanziarie, i tempi di realizzazione, le eventuali sanzioni applicabili in caso di inottemperanza.

I progetti di edifici industriali ed artigianali sono corredati dal calcolo sommario della caratteristica Cg di isolamento termico da rispettare e dall'impegno di presentare, prima dell'inizio dei lavori, una documentazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico a quanto previsto dalla legge.

I progetti per l'edilizia abitativa privata e quella convenzionata e agevolata devono essere conformi ai criteri generali tecnico costruttivi ed alle caratteristiche tipologiche di intervento, idonei a facilitare l'impiego di fonti di energia rinnovabile o il risparmio energia.

Quando richiesto i progetti devono essere accompagnati dal progetto degli impianti, redatti secondo le prescrizioni della L 46/90, del D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89, e della L 10/91 e relativi regolamenti di attuazione.

I progetti degli impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale comprendono gli elaborati sopra descritti, adattati ed integrati in modo da illustrare compiutamente la consistenza, la qualità e la rispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere da realizzare.

Lo studio di compatibilità paesistico - ambientale, come disciplinato nell'Articolo 9 del DPRG 266-279, deve integrare, in via preventiva o a corredo, i progetti di opere pubbliche non comprese nell'elenco di cui al DPMG 377/88, e in particolare di: opere stradali; opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale; depuratori consortili.

Tale obbligo si estende ai progetti di rilevanti insediamenti turistici ed alle opere edilizie connesse con rilevanti opere di bonifica agraria.

15.2. COSTRUZIONI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DI CAVE O DISCARICHE

I documenti di progetto indicati al punto 15.1, esaurientemente adattati per coordinare in ogni dettaglio le costruzioni e gli impianti occorrenti per la coltivazione della cava o della discarica.

15.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La domanda di concessione per realizzare opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata soltanto dopo il rilascio da parte del Comune del certificato di ultimazione dei lavori di frazionamento della lottizzazione, separatamente per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei documenti di progetto appresso indicati.

15.3.1 Un estratto di mappa del luogo, in scala 1:2000 o 1:1000, esteso per un raggio di almeno 50 metri, completo di orientamento, della indicazione della località, nonché delle costruzioni esistenti in zona, e dell'opera progettata, evidenziata con colore.

15.3.2 Una planimetria, come l'estratto, con stralcio dello strumento urbanistico vigente.

15.3.3 Una planimetria del terreno, in scala 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno con una esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria saranno indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali e di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata.

15.3.4 Una planimetria dell'opera, in scala 1:2000, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera.

15.3.5 Profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera.

15.3.6 Particolari costruttivi delle opere d'arte in scala 1:20, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture.

15.3.7 Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali calcoli di ingegneria, e accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni, del D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89 e della L 10/91 e relativi regolamenti di attuazione. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali.

Nella relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi ai sensi della L 13/89 e dal decreto attuativo di questa D.M.L.P. 236/89.

15.4 - PARERI PRELIMINARI

La domanda di parere deve essere corredata dai documenti indicati ai punti 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4, 15.1.5, da una relazione illustrativa del progetto e da tutti gli eventuali elaborati necessari per rispettare le prescrizioni del punto 15.1.

Articolo 16 - Domanda di Autorizzazione

La domanda di autorizzazione per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, su eventuali moduli stampati dal Comune, è indirizzata al Responsabile del Servizio ed è firmata dal proprietario o chi ne abbia titolo per richiederla.

E' anche consentito sottoporre all'esame della Commissione edilizia progetti di massima o schemi planivolumetrici, per ottenere il parere prima della presentazione della domanda di autorizzazione.

Nelle domanda di autorizzazione, il richiedente deve dichiarare di eleggere il domicilio nel Comune, si impegna a rispettare le norme del Regolamento Edilizio e quelle dello STRUMENTO URBANISTICO ed a comunicare, in relazione alle attività ed opere indicate all'Articolo 6, nei punti 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, prima del ritiro della Autorizzazione, i nomi del direttore dei lavori, indicando l'albo professionale in cui è iscritto, del costruttore, del capo cantiere, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'Articolo 9, comma 4, del D.P.R. 447/91.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto (Articolo 4 del D.P.R. 447/91), il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale di appartenenza.

In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che gli eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi.

Inoltre, si obbliga a depositare, prima dell'inizio dei lavori, in relazione alle opere indicate ai punti 6.2, 6.3, e 6.4, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto stabilito dal Responsabile del Servizio nella autorizzazione, ai sensi dell'Articolo 18 del D.P.R. 1052/77 richiamato al comma 18.1 del Regolamento edilizio, nonché,

- due copie del progetto degli impianti (Articolo 6 L 46/90 e Regolamento di attuazione 447/91, ed Articolo 5 L.R. 17/89);

- due copie del progetto di cui all'Articolo 25 e 26 della L 10/91, sul contenimento dei consumi energetici, corredata da relazione tecnica sottoscritta dal progettista che attesti la rispondenza alle disposizioni di legge.

- per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di uno esistente, il progetto dell'impianto termico;

- la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione della barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto dall'Articolo 10, comma 2, del D.M.L.P. 236/89 e nell'Articolo 24, commi 1 e 2, della L 104/92.

La relazione deve essere accompagnata, come prescritto dall'Articolo 1, comma 4, della L 13/89, dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.

Secondo le disposizioni dell'Articolo 24, comma 1 e 2, della L 104/92, sul rilascio di concessioni o autorizzazioni per le opere edilizie riguardanti edifici pubblici o privati, si impegna a presentare prima del ritiro dell'autorizzazione, la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio, come disposto nell'Articolo 10, comma 2, del D.M.L.P. 236/89.

Secondo le disposizioni dell'Articolo 24, comma 4 e 5, della L 104/92, nel caso di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto e che unisce la documentazione relativa agli allegati prescritti appresso.

Qualora il richiedente intende ottenere l'autorizzazione nella forma del silenzio-assenso, secondo le particolari disposizioni della L 241/90 e del D.P.R. 300/92 o di altre leggi, nella domanda, o nella eventuale successiva denuncia, dovrà precisare le proprie generalità e illustrare le caratteristiche specifiche dell'attività da svolgere. Inoltre, nella denuncia o nella domanda deve essere allegata una dichiarazione del richiedente che indichi la sussistenza dei presupposti, ivi compreso il versamento di eventuali tasse e contributi, e dei requisiti prescritti per legge per lo svolgimento dell'attività. Quando la legge richieda particolari requisiti soggettivi, la denuncia e la domanda devono contenere anche i dati necessari per verificare il possesso o il godimento dei requisiti stessi.

Qualora la denuncia o la domanda del privato non siano regolari o complete, l'amministrazione ne dà comunicazione al richiedente entro 10 giorni, indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi, il termine di cui al comma 1 decorre da ricevimento della denuncia o della domanda regolari.

L'atto di assenso di cui all'Articolo 20, comma 1 della L 241/90 si considera formato quando la domanda è conforme alle prescrizioni precedenti.

Restano ferme le disposizioni legislative che subordinano la formazione dell'atto di assenso a diverse e ulteriori condizioni, anche sopra richiamate nel presente articolo.

Articolo 17 - Allegati alla domanda di autorizzazione

Alla richiesta di autorizzazione si uniscono i documenti di progetto indicati appresso, che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale e il numero progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione hanno le dimensioni UNI A4, di millimetri 210x297.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per l'esauriente valutazione degli effetti architettonici e urbanistici sul territorio prodotti dall'intervento edilizio, o urbanistico, proposto.

Ai sensi dell'Articolo 8 della L 13/89, la domanda relativa alla realizzazione di interventi di cui alla stessa legge deve essere accompagnata da certificato medico in carta libera attestante l'handicap e da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e le difficoltà di accesso.

Per la realizzazione di rampe di accesso e di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma di edifici esistenti, diretti a eliminare le barriere architettoniche, soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'Articolo 7 della

L 13/89, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della stessa legge, redatta da un professionista abilitato, prevista nell'Articolo 1, comma 4, della legge medesima.

17.1 per le lottizzazioni e il frazionamento di lotti esistenti

Alla domanda di autorizzazione a lottizzare sono allegati i documenti elencati nel presente comma.

Alle domanda di frazionamento di lotti esistenti, liberi o edificati, sono allegati gli elaborati 17.1.1, 17.1.2, 17.1.3, 17.1.4, 17.1.5, e semplificati e integrati come appresso prescritto.

17.1.1 Un estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione. Nel caso di frazionamento di lotto esistente l'estratto sarà accompagnato da ogni utile documento, in originale o fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità del lotto.

17.1.2 Una planimetria dello stato di fatto, in scala non superiore alla precedente, indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale con equidistanza di 1 metro; quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberatura, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria, sono riportate, con indicazione particolari ed esplicite, tutte le relative differenze dalla situazione risultante dall'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al 17.1.5, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere con i quali devono in seguito essere distinti i riferimenti fissi richiesti nell'Articolo 21.

Nel caso in cui la lottizzazione, o il progetto di frazionamento di lotto esistente, interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, in stato di degrado, oppure di pregio ambientale, o storico architettonico, questi edifici e complessi devono essere rappresentati con planimetrie in scala 1: 200, contenenti lo stato di fatto, la qualità ambientale, statica e igienica, la classificazione in tipi edilizi e funzionali, la segnalazione dei pregi di carattere storico o architettonico.

La planimetria dello stato di fatto sarà accompagnata da ogni prescritto documento, in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità dei fabbricati e del lotto.

17.1.3 Un estratto dello strumento urbanistico generale vigente, con la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

17.1.4 Fotografie in numero sufficiente per illustrare le caratteristiche dell'area da lottizzare o del lotto da frazionare.

17.1.5 Una planimetria complessiva, in scala 1: 1000, oppure, in casi di particolare estensione, la planimetrie necessarie accompagnate da un quadro di unione, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, e simili, indicante:

i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico e pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi, in termini di posizioni di lotto, volumetria, superficie coperta, se richiesta, altezza etc.;

le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;

rete stradali veicolare e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali e le posizioni delle armature illuminanti.

Nel caso di frazionamento di lotto, è allegata una planimetria indicante i lotti destinati agli edifici privati, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati afferenti, in termini di posizione di lotto, volumetria, superficie coperta, se richiesta, altezza, di quanto altro prescritto nelle norme urbanistiche di zona, nell'assoluto rispetto di tali norme.

17.1.6 Planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti, idrica, di fognatura bianca, e di fognatura nera, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli Enti e degli uffici competenti, con le dimensioni ed i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema della rete telefonica, con i visti relativi.

17.1.7 Almeno due profili, in scala 1:500, fra loro perpendicolari.

Nel caso in cui la lottizzazione interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, in stato di degrado oppure di pregio ambientale, o storico o architettonico, questi edifici o complessi devono essere rappresentati con profili in scala 1:200, contenenti lo stato di fatto e le variazioni proposte, nel rispetto della qualità ambientale, statica ed igienica, e della classificazione in tipi edilizi e funzionali e dei pregi di carattere storico e architettonico.

L'assenso alla demolizione degli edifici esistenti può essere concesso soltanto dopo attento esame degli aspetti ambientali, storici ed architettonici da parte della commissione edilizia, e con specifica ed esauriente motivazione.

17.1.8 Relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i dati tecnici relativi alle reti ed agli impianti, i provvedimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche, le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni etc.

17.1.9 Le norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni e integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare nella esecuzione di recinzioni, illuminazione, impianti, sistemazioni esterne, e quante altre misure si vogliono adottare.

Le norme tecniche contengono le prescrizioni, anche in forma grafica, sui tipi edilizi e sui materiali.

17.1.10 Lo schema di convenzione, ai sensi dell'Articolo 28 della L 1150/42, con le successive modificazioni ed integrazioni. Nella convenzione si stabilisce che le aree necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria sono cedute subito dopo l'ultimazione dei lavori di frazionamento ed in ogni caso prima del rilascio del certificato di ultimazione del frazionamento da parte del Responsabile del Servizio e prima del rilascio di concessioni per opere di urbanizzazione o per edificare.

Lo schema di convenzione contiene anche il programma di ripartizione degli oneri di cui all'Articolo 57 del presente Regolamento, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, propongano un piano di lottizzazione esteso ad un'area superiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'Articolo 3 comma 3, della L.R. 20/91.

17.2 per l'apertura di strade private

17.2.1 Un estratto mappale della località, in scala 1:2000 o 1: 1000, esteso ad una zona di almeno 50 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

17.2.2 Un estratto dello strumento urbanistico vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate.

17.2.3 Una planimetria generale, in scala 1:1000 oppure 1:200 per piccoli lotti di terreno, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, etc., indicante la rete stradale progettata, con assi stradali, raggi di curvatura, particolari costruttivi, canalizzazioni per la raccolta delle acque piovane, lo sbarramento con cancellata all'imboccatura della strada pubblica.

17.2.4 Pianta dell'ingresso, in scala 1:100, da cui risulti la sistemazione prevista per il cancello, le eventuali rampe di accesso, le opere d'arte per lo smaltimento delle acque piovane, e i particolari costruttivi in scala 1:20.

17.2.5 Schema di convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, di pulizia, di illuminazione, se necessaria, nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Se i proprietari interessati sono più di cinque, dovrà essere costituito un consorzio per la manutenzione. Un condominio è considerato come unico proprietario.

17.3 interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, per gli interventi equiparati, di cui al comma 6.2, di restauro e di risanamento conservativo.

Alla richiesta d'autorizzazione per restauro o per risanamento conservativo si allegano tutti i documenti di cui al punto 15.1.

Alla richiesta d'autorizzazione per manutenzione straordinaria si allegano di norma tutti i documenti indicati in 15.1.; è ammessa l'omissione di alcuni elaborati, da limitare fra quelli indicati in 15.1.6, 15.1.7, 15.1.8, se non attinenti alle opere da assentire. Tuttavia, tali elaborati sono tassativi se le opere sono da eseguire su parti di pregio architettonico, o storico, o anche su edifici di pregio architettonico, storico, ambientale.

17.4 PER L'ESECUZIONE DI OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI, COMPRESSE LE OPERE ESTERNE DI CUI AL CAPO TERZO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, PER LA RECINZIONE DI TERRENI, PER L'INSTALLAZIONE DI COPERTURE PRESSOSTATICHE A CARATTERE STAGIONALE. PER LA COSTRUZIONE DI VASCHE D'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO, DI POZZI, DI FORNI ALL'APERTO, DI OPERE PRECARI E TEMPORANEE

17.4.1 Alla domanda relativa a muri di cinta, cancellate, recinzioni, parcheggi ai sensi dell'Articolo 9 della L 122/89 e altre pertinenze, coperture pressostatiche stagionali, vasche, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee, si allegano i documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4, nonché anche quelli previsti in 15.1.6 e 15.1.7 nel caso dei parcheggi sopra indicati.

Per le recinzioni di terreni nella zona E di cui al DRAEL 2266/83 è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche delle opere per l'accesso.

17.4.2 Alla domanda relativa a vetrine, tende su suolo pubblico, insegne, cartelli, scritte, pitture, lapidi, e a simili opere, si allegano i disegni esecutivi di progetti in scala 1:20, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali, accompagnandoli con le fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

17.4.3 Per l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica si allegano:

una planimetria generale, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche di fognatura bianca e nera;

una pianta, in scala 1:200, del terreno e dello scantinato, se esistente, con l'indicazione della rete di canalizzazioni per le acque bianche e nere, delle quote e dei diametri dei tubi e delle relative pendenze, dei materiali, delle bocche e dei pozzetti d'ispezione, dei sifoni e dei particolari costruttivi, fino all'attacco stradale.

Per gli impianti di uso industriale ed artigianale, si precisa il tipo di lavorazione ed i relativi scarichi, indicando gli impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento atti ad eliminare le sostanze nocive ed inquinanti.

17.4.4. Per l'apertura di passi carrai, è sufficiente precisare nella domanda l'ubicazione e le dimensioni del passo carraio nonché la superficie del suolo pubblico occupato.

17.5 per le costruzioni funerarie

17.5.1 Una pianta, in scala 1:20, indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, completa di quote planimetriche ed altimetriche e della indicazione di tutti i materiali utilizzati.

17.5.2. Tutti i prospetti, in scala 1:20, completi di quote e della indicazione di tutti i materiali.

17.6. per opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di reinterro e di scavo

I documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, ed una relazione che specifichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento di uso dei materiali scavati o di demolizione, i provvedimenti e le cure previste per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

17.7 per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'Articolo 6.11 del regolamento edilizio.

Tutti i documenti indicati nell'Articolo 15.1 del Regolamento Edilizio, esclusi quelli indicati in 15.1.5 e 15.1.8, per l'esauriente illustrazione dello stato di fatto, ed in particolare delle pertinenze al servizio dell'immobile e degli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'abitabilità o all'agibilità, di cui al successivo Articolo 17.8, per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso.

Qualora la richiesta di mutamento di destinazione comporti l'esecuzione di opere per l'adeguamento edilizio, con adattamenti interni o con modifiche esterne, anche alle architetture, i lavori relativi sono assentiti come previsto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento. In tali casi, resta fermo l'obbligo alla richiesta finale di abitabilità o di agibilità.

Per l'autorizzazione alla modifica d'uso di un piano, o porzione di esso, di superficie coperta non superiore a 200 metri quadrati, sono sufficienti i documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.6 e 15.1.7, riferiti, gli ultimi due, al solo piano interessato. Resta fermo l'obbligo di dimostrare l'idoneità urbanistica ed edilizia dell'immobile al nuovo uso.

17.8 per l'abitabilità o per l'agibilità

Alla domanda, che deve essere simultanea alla dichiarazione di ultimazione dei lavori di cui all'Articolo 23 e alla richiesta del relativo certificato, si allegano, tra i documenti appresso indicati, quelli occorrenti secondo le caratteristiche dell'opera.

17.8.1 Certificato di collaudo statico. con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal Genio Civile.

17.8.2 Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

17.8.3. Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

17.8.4. Ai sensi dell'Articolo 20 del D.P.R. 1052/77, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, con la quale ciascuno certifica la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata dal committente presso l'ufficio Tecnico comunale per dimostrare la conformità dell'isolamento termico a quanto previsto dal sopra citato decreto.

17.8.5. Collaudo da parte dell'Ufficio tecnico comunale dell'allaccio alla fognatura pubblica.

17.8.6. Dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta sotto la propria responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

17.8.7. Ai sensi dell'Articolo 52 della L47/85 e dell'Articolo 3 del D.P.R. 425/94, copia della dichiarazione presentata in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'Articolo 6 del RD 13/04/1939, n° 652, e successive modificazioni ed integrazioni.

17.8.8. La dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nella L 46/90, nel D.P.R. 447/91, nella L.R. 17/89 e relativo regolamento di attuazione, e nell'Articolo 29 della L 10/91.

Ai sensi dell'Articolo 6 del D.P.R. 392/94, per gli impianti comuni degli edifici di civile abitazione già conformi alla L 46/90 al momento della sua entrata in vigore, i responsabili dell'amministrazione di questi possono dimostrare l'avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale siano indicati gli adeguamenti effettuati.

I proprietari delle singole unità abitative che siano nella condizione di cui al comma precedente possono produrre analogha dichiarazione, che ha valore sostitutivo del certificato di conformità di cui all'Articolo 9 di detta legge.

17.8.9. Eventuale dichiarazione, resa in forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, ai sensi degli Articoli 11 del D.M.L.P. 236/89 e 24, comma 4, della L 104/92, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della L 13/89, della L.R. 32/91, e del D.M.L.P. 236/89 su accessibilità, adattabilità e visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata o agevolata.

Ai sensi del comma 5 del citato Articolo 24, nel caso di opere pubbliche, l'accertamento di conformità alla vigente normativa in materia d'eliminazione delle barriere architettoniche spetta all'amministrazione competente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

17.10. PARERI PRELIMINARI

La domanda di parere preliminare deve essere corredata dagli stessi documenti indicati in 15.1.1, 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4 e in 15.1.5, da una relazione illustrativa del progetto e da tutti gli eventuali elaborati necessari per rispettare le prescrizioni tutte del punto 15.1.

Articolo 18 - Rilascio della concessione o dell'autorizzazione. Documenti per il ritiro.

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato, può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità.

L'eventuale dissenso del Responsabile del servizio dal parere della commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione o l'autorizzazione, sia rilasciata, sulla concessione o sull'autorizzazione, è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo con varianti sostanziali o d'adeguamento al precedente parere della commissione, salvo errori di valutazione. Alla concessione, o all'autorizzazione, è allegata copia dei documenti di progetto, completi di relazione, come indicato all'Articolo 15, con visti e annotazioni previste all'Articolo 11.

Per il rilascio dei pareri, si segue la stessa procedura.

Il rilascio della concessione segue il disposto dell'Articolo 4 della L 493/93 e dell'Articolo 4 della L.R. 20/91.

- Entro dieci giorni dalla scadenza del termine nel quale si deve esprimere la Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente a emanare il provvedimento, la quale, lo adotta entro i trenta giorni successivi. Del provvedimento viene data immediata notizia all'interessato.

Decorso inutilmente l'ultimo termine di cui sopra, l'interessato, con atto motivato a mezzo di ufficiale giudiziario, o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al Responsabile del servizio di adempiere entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso ancora inutilmente il termine intimato, il responsabile del procedimento e il soggetto competente alla adozione del provvedimento rispondono per i danni arrecati per il loro comportamento inadempiente.

L'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto chiedendo l'intervento sostitutivo dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, con le modalità di cui all'Articolo 4 della L.R. 20/91.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale invita il Responsabile del servizio a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data di ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

Per gli interventi da realizzare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti e approvati non anteriormente all'entrata in vigore della L 765/67, nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti e approvati non anteriormente alla predetta data, ai sensi dell'Articolo 8 della L 94/82 la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretta alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile del Servizio del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della L 10/77, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

La determinazione del Responsabile del servizio sulle domande di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data del ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Responsabile del servizio, se non diversamente disposto.

Per l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, si applicano le norme contenute nel D.P.R. 425/94 e di cui all'Articolo 18.2 del presente Regolamento.

Ai sensi dell'Articolo 13 della L.R. 23/85, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate dall'interessato, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del Servizio al richiedente e a meno che si tratti immobili vincolati ai sensi della L 1089/39.

Per effetto dell'art 2, comma 10, della L 537/93 e della specificazione al numero 77 della tabella C, allegata alla 407/94, la domanda di autorizzazione alla manutenzione straordinaria si intende accolta quando siano trascorsi 90 giorni dalla presentazione della stessa.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Responsabile del Servizio e deve essere accompagnata dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati in Comune tutti gli elaborati citati negli Articolari 14 e 15, o 16 e 17 secondo le necessità.

La domanda di concessione, o di autorizzazione, deve essere corredata di tutti i provvedimenti abilitativi anche se i lavori e le opere da eseguire siano stati approvati con le modalità del silenzio assenso.

Prima del ritiro della concessione o autorizzazione, oppure con la comunicazione dell'inizio lavori nel caso di silenzio assenso, l'interessato deve comunicare al Responsabile del Servizio i nomi del Direttore dei Lavori, del costruttore, del capo cantiere, dell'installatore degli impianti, e dell'eventuale progettista degli impianti, nonché l'organo professionale di appartenenza di questo.

In ogni caso, secondo le disposizioni dell'Articolo 24, comma 4 e 5 della L 104/92, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per opere riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal Comune. Nel caso di opere pubbliche,

fermo restando l'obbligo della dichiarazione del progettista, l'accertamento di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione di barriere architettoniche spetta all'amministrazione componente, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

18.1 ritiro della concessione

per il ritiro della concessione, l'interessato deve presentare i documenti che seguono.

18.1.1 - Tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti richiamati all'Articolo 13.1.

18.1.2 - L'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

18.1.3 - L'atto di vincolo alla non edificazione ed al rispetto delle previsioni del progetto dell'area di pertinenza dell'edificio, per il rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

18.1.4 - Il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, se consentito dalle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici, un atto di asservimento trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

18.1.5 - Le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli Articoli 5 e 6 della L 10/1977.

18.2 ritiro dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

18.2.1 - I controlli per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, sono eseguiti dagli uffici comunali, ai sensi del D.P.R. 425/94 con il quale si disciplina il procedimento di autorizzazione all'abitabilità e i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto, relativamente alle nuove case, urbane o rurali, e alla ricostruzione, sopraelevazione o modifica delle case esistenti.

Il Responsabile del servizio è anche tenuto ad accertare, in conformità all'Articolo 24, comma 4, della L 104/92 e all'Articolo 11 del D.M.L.P. 236/89, che le Opere siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il Capo dell'Ufficio Tecnico prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori e alla domanda di autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, o al mutamento di destinazione d'uso, e sull'esito degli eventuali sopralluoghi.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il Responsabile del servizio rilascia il certificato di ultimata costruzione, e l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità entro trenta giorni dalla data della presentazione della domanda, come prescritto dall'Articolo 4, comma 2 del D.P.R. 425/94. Nel caso in cui dalle verifiche risultassero deficienze, è facoltà del Responsabile del servizio di prescrivere le opportune modifiche, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Il termine dei 30 giorni, fissato nell'Articolo 4, comma 2, del D.P.R. 425/94, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che non siano già nella disponibilità della stessa amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il nuovo termine di 30 giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione degli stessi.

L'eventuale rifiuto del Responsabile del Servizio di autorizzazione che un edificio di nuova costruzione, o ristrutturato o modificato, sia abitato o utilizzato deve essere motivato e notificato all'interessato.

E' facoltà del Responsabile del Servizio di ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro quanto sopra disposto.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata.

In tal caso, nei successivi 180 giorni, il Responsabile del Servizio può disporre una ispezione e può dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti prescritti.

In ogni caso, entro 6 mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della concessione, o dell'autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme della L 10/91 e del D.P.R. 1052/77 delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

18.2 RITIRO DELL'AUTORIZZAZIONE PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO.

18.2.8 - L'autorizzazione per l'occupazione del suolo si ritira senza consegna o attesa di altri documenti.

18.3 - RITIRO DEL PARERE

L'interessato non dovrà consegnare o attendere altri documenti.

Articolo 19 - Pubblicità

Dell'avvenuto rilascio della concessione, dell'autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per 15 giorni consecutivi, di un apposito elenco.

Qualora la concessione, o l'autorizzazione, sia stata assentita con le procedure di silenzio assenso, nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini di tempo.

TITOLO PRIMO . DISPOSIZIONI GENERALI

Capo Quinto . Esecuzione e controllo delle opere.

Articolo 20 - Inizio dei lavori.

20.1 CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI OPERE

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione, o dell'autorizzazione. L'inizio dei lavori deve essere comunicato entro sette giorni al Responsabile del Servizio, con lettera registrata nel protocollo generale del Comune, o raccomandata, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore, del direttore dei lavori.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni 125x80 centimetri, nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il costruttore, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativi (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Nel caso di costruzione o ristrutturazione di un edificio contenente gli impianti di cui all'Articolo 1, commi 1 e 2, della L 46/90, il committente o il proprietario devono anche riportare nella tabella il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti, in ottemperanza delle prescrizioni di cui all'Articolo 9, comma 4, del D.P.R. 447/91.

Per la realizzazione di ogni genere di opere e lavori pubblici, la tabella dovrà essere realizzata in conformità con le prescrizioni della L 55/90 e della CMLP 1729 UL/90. Nel caso in cui siano occupate, per una durata superiore a 7 giorni, le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e di visibilità, nella tabella si deve indicare l'ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, il periodo di occupazione, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere, in conformità alle disposizioni dell'Articolo 30 del D.P.R. 495/92.

Le stesse norme si applicano nel caso di occupazione del suolo pubblico.

Dal giorno di inizio, sono conservati in cantiere la concessione o l'autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della L 46/90, della L.R. 17/89, e dei relativi regolamenti di attuazione D.P.R. 447/91, nonché il progetto delle opere di cui agli Articolato 25 e 26 della L 10/91, ciascuno firmato dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nelle ipotesi di silenzio assenso, ottenuto nelle forme previste dalle leggi, per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo di tale atto una copia della richiesta di adempimento inviata al Comune, integrata con la relazione di notifica o dell'avviso di ricevimento della raccomandata. Gli estremi dei predetti atti sono esposti all'esterno del cantiere nel cartello indicante i lavori.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone ed evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Responsabile del servizio ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro 48 ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Responsabile del Servizio.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

20.1.1.- Denuncia delle eventuali opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio.

20.1.2 - In relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici competenti comunali del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato dell'acqua calda.

20.1.3 - Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, il deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico.

20.1.4 - Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente gli impianti da installare o da modificare, ai sensi della L 46/90 e del regolamento di attuazione D.P.R. 447/91, e ai sensi della L.R. 17/89 e del relativo regolamento, nonché degli Articolato 15 e 17 del presente Regolamento Edilizio.

20.1.5 - Nei casi di costruzione di nuovi edifici e di recupero di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale del progetto delle opere di cui agli Articolato 25 e 26 della L 10/91, in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, nonché al regolamento D.P.R. 412/93.

20.1.6 - Quando l'edificio, o anche parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, ovvero fabbricati accessori o simili, deve sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento, sia di lotti e sia per lottizzazioni autorizzate, in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Servizio, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote dei capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta e prima dell'inizio dei lavori, saranno indicati e fissati da un tecnico comunale. Della consegna degli allineamenti e dei 33capisaldi sarà redatto apposito verbale, in due esemplari firmati dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. A tale verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planimetrici, prescritti dall'Articolo 21, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari a prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

20.1.7 - Per l'esecuzione di opere che richiedono manomissione del suolo o impianto di assiti o ponteggi che possono interessare aree, canali o impianti, pubblici o di uso pubblico, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare le aree, i canali e gli impianti, dando contemporaneamente avviso agli uffici o alle imprese che gestiscono tali servizi.

20.2 AUTORIZZAZIONE SENZA ESECUZIONE DI OPERE

L'attività assentita ha corso dal giorno di rilascio della autorizzazione, senza che si debbano espletare ulteriori formalità.

20.3 - ESECUZIONE DI OPERE ESENTI DA CONCESSIONE. ESECUZIONE DI OPERE E MUTAMENTI D'USO ESENTI DA AUTORIZZAZIONE

Nei casi di opere interne o di mutamento di destinazione d'uso, di cui ai punti 8.2.4 e 8.2.5 del Regolamento edilizio, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Servizio una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni di cui al secondo comma dell'Articolo 15 della L.R. 23/85, richiamate all'Articolo 31, comma 31.26 del presente Regolamento.

In relazione alle prescrizioni di cui all'Articolo 24 , comma 3, della L 104/92, alla comunicazione al Comune di esecuzione di opere interne riguardanti edifici pubblici ed aperti al pubblico, rese ai sensi dell'Articolo 26, secondo comma della L 47/85, e dall'Articolo 11, terzo comma, della L.R. 23/85, sono allegati una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Nei casi previsti nel comma 2 del citato Articolo 24, relativi agli edifici pubblici e privati soggetti ai vincoli di cui alle L 1089/39 e L 1497/39, la conformità alle norme può essere realizzata con opere provvisoriale nei limiti della compatibilità con i vincoli stessi.

Ai sensi dell'Articolo 24 , sesto comma, della L 104/92, la richiesta di modifica di destinazione d'uso senza opere di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata da documentazione grafica e da dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia d'accessibilità e superamento della barriere architettoniche.

Il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità delle dichiarazioni allo stato dell'immobile. Deve essere depositata presso il competente ufficio comunale la documentazione sugli eventuali impianti da installare o modificare, ai sensi della L 46/90, e del regolamento di attuazione D.P.R. 447/91, e della L.R. 17/89 e relativo regolamento sugli eventuali nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione al risparmio e all'uso razionale dell'energia, ai sensi dell'Articolo 28 della L 10/91, e del D.P.R. 142/93, come sopra richiamati negli Articolo 15, 17, 20 del presente Regolamento Edilizio.

Articolo 21 - Riferimenti fissi piano altimetrici.

Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare a scopo edificatorio e degli allineamenti richiesti all'Articolo 20, punto 20.1.6, saranno testimoniati sul terreno da pilastrini in cemento inamovibili, contraddistinti con lettere e numeri.

Il titolare della concessione, o dell'autorizzazione, è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

Articolo 22 - Controllo sui lavori.

Il "Responsabile del servizio" esercita, ogni qualvolta ne abbia l'opportunità, i controlli necessari ad assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto. A tal fine, tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ai sensi dell'Articolo 33 della L 10/91, il Comune procede al controllo dell'osservanza delle norme in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro 5 anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente. La

verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Responsabile del servizio ordina la sospensione dei lavori.

E' data facoltà al titolare della concessione o dell'autorizzazione, di chiedere al Responsabile del Servizio che le verifiche ed i collaudi previsti dalla L 46/90 e D.P.R. 447/91, L.R. 17/89 e L 10/91 siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere non assentite.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite.

Per realizzare variazioni non sostanziali, rispetto al progetto approvato, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, deve, prima, presentare al Responsabile del Servizio una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

L'approvazione di tale variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, come disposto dall'Articolo 15, comma 3, della L 47/85.

Alla domanda di approvazione della variante, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazioni di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto delle disposizioni della L 13/89, del D.M.L.P. 236/89 e della L 104/92.

Qualora anche l'impianto a base del progetto sia variato in opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti, ai sensi dell'Articolo 4, comma 3, del D.P.R. 447/91.

A tale documentazione integrativa, oltre al progetto, l'installatore farà riferimento nella dichiarazione di conformità.

In relazione al controllo, anche definitivo, sulla conformità dell'edificio al progetto approvato, si applicano le disposizioni del D.P.R. 425/94.

Il committente dell'opera, contestualmente alla denuncia dei lavori prevista nell'Articolo 4 della L 1086/71, conferisce a un ingegnere o architetto, iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno 10 anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al Comune, al genio civile ed al collaudatore, che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Inoltre, il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare in duplice copia la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro 30 giorni dalla installazione degli infissi.

Il catasto restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

I documenti e le dichiarazioni sopra descritte saranno unite alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e alla richiesta di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

Articolo 23 - Ultimazione dei lavori

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, invia al Responsabile del Servizio la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dall'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, allegando i documenti indicati all'Articolo 17, punto 17.8, del Regolamento Edilizio.

Alla domanda di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, sono allegati l'attestato del direttore dei lavori sulla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché copia della dichiarazione presentata in catasto.

Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'autorizzazione all'abitabilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

Il Responsabile del Servizio fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale, secondo quanto disposto nel D.P.R. 425/94 e nell'Articolo 18, comma 18.2.7, e ne dà comunicazione scritta al proprietario, che ha il diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione e di frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano sottoposte a collaudo, con esito positivo, da parte del Comune.

Articolo 24 - Responsabilità

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa edilizia ed urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella 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.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

Capo sesto. Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità.

Articolo 25 - Occupazione ed uso del suolo o sottosuolo pubblico.

Per effetto dell'Articolo 20 del DLE 285/92 è vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico.

E' altresì vietato ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade previste per le recinzioni.

Solo nel caso di necessità, il "Responsabile del servizio", a richiesta, può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nell'Articolo 2 del DLE 285/92, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente Regolamento edilizio, del DLE 285/92, e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 147/93.

Nel caso in cui siano occupate, per una durata superiore a 7 giorni, le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, in prossimità della testata del cantiere deve essere apposta una tabella nella quale si deve indicare l'ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, la denominazione dell'impresa costruttrice, l'inizio e il termine previsti per i lavori, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere, in conformità alle disposizioni di cui all'Articolo 3 del D.P.R. 495/92.

Le stesse norme si applicano nel caso di occupazione del suolo pubblico.

L'interessato deve, prima ottenere l'autorizzazione presentando al Responsabile del Servizio una domanda corredata di documenti, come previsto all'Articolo 17, punto 17.1, del regolamento Edilizio.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione il titolare procede, in presenza di un funzionario comunale, all'accertamento e alla verbalizzazione dello stato di consistenza e della qualità delle vie e degli spazi pubblici compresi nel recinto, o comunque occupati o manomessi. Se il recinto racchiude manufatti che interessano servizi o impianti pubblici, deve essere assicurato il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma da determinarsi caso per caso dal Responsabile del Servizio a scopo di garanzia sulle spese di ripristino.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione.

Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite di norma dal Comune, a carico del titolare dell'autorizzazione, e le spese, determinate dall'Ufficio Tecnico, sono rimesse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a 2 mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il "Responsabile del servizio" ha facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Quando lo consentono le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il "Responsabile del servizio" può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, seguendo le procedure indicate al capo quarto e nel rispetto delle disposizioni di cui all'Articolo 20 del DLE 285/92 e del presente Regolamento edilizio. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

Il "Responsabile del servizio" potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.

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

Articolo 26 - Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione

Ogni cantiere deve essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di latrina provvisoria razionale.

Le recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori, e devono essere conformi alle norme del nuovo codice della strada, di cui all'Articolo 21 del DLE 285/92, e degli Articoli 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40 e 79 del relativo regolamento D.P.R. 495/92, in ordine alle modalità ed ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzazione della

visibilità sia di giorno che di notte, nonché degli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico, e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

Il “Responsabile del servizio” potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, oltre che nei casi di breve durata, e quando:

26.1 Si tratti di lavori interni.

26.2 si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti.

26.3 Ostino ragioni di transito pubblico.

Salvo che nel caso 26.1, devono essere disposte nella strada sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Articolo 27 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo e per gli operai e per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali e dei recipienti che li contengono.

In ogni caso, i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere conformi alle norme del nuovo codice della strada, DLE 295/92, e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. 495/92.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile del Servizio può ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Articolo 28 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre, durante i lavori, specie di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile del Servizio e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio, del DLE 285/92, del D.P.R. 495/92 e del D.P.R. 147/93.

Articolo 29 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile del Servizio. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo il regolamento delle discarica, o in assenza secondo le indicazioni del tecnico comunale e in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che provochino il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del comune, servirsi per i lavori di acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Alle acque iscritte nell'elenco delle acque pubbliche si applicano le disposizioni del RD 1775/33 e delle relative modifiche ed integrazioni, nei limiti delle competenze riconosciute alla Regione Autonoma della Sardegna.

Coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al Comune le spese necessarie per la manutenzione del fosso e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi, conformemente alle disposizioni di cui agli Articolo 32 del DLE 285/92 e 70 del D.P.R. 495/92.

Articolo 30 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI

Articolo 31 - Termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione

Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nel Regolamento Edilizio e negli elaborati e norme che lo integrano, i modi di misurazione prescritti, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e degli strumenti urbanistici.

31.1 territorio o ambito territoriale

E' una estensione di terreno, delimitato graficamente o soggetto ad un determinato regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente cioè piena efficacia giuridica amministrativa. Se ne distingue la superficie in territoriale, che coincide con quella dell'intero ambito territoriale, e fondiaria, che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree le quali, per loro natura o per vincoli dei piani urbanistici, non si considerano ai fini dell'utilizzazione edilizia.

31.2 zona. zona omogenea

E' una porzione di territorio comunale che ha, o è predisposta per avere, una determinata destinazione d'uso, o funzione, esclusiva o preminente (cioè integrata da determinazioni, o da funzioni, complementari), per assolvere la quale viene definita nell'assetto e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è, quindi, costituita da aree edificate, edificabili e non edificabili.

Ai sensi degli Articolo 17 della L 765/67 e 5 della L.R. 45/89, nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati i limiti inderogabili e i rapporti definiti per zone territoriali omogenee nel DRAEL 2266/83.

31.3 comparto di intervento

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione, nella attuazione dello strumento urbanistico generale. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla L 1152/42, nell'Articolo 23, e della L.R. 45/89, nell'Articolo 27.

31.4 destinazioni d'uso. modifiche

La destinazione d'uso di una zona, di un'area o di un edificio, è il complesso di usi o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area o l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso o la funzione preminente, la quale è da considerare qualificante ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre. Queste ultime destinazioni d'uso o funzioni, integrano e rendono possibile il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso.

In aggiunta o in sostituzione delle funzioni o destinazioni principali e accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni, per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi.

Inoltre, la destinazione d'uso di un edificio, o di una parte, dipende strettamente dal complesso delle sue caratteristiche edilizie, statiche, igieniche, impiantistiche, termiche, acustiche, di sicurezza, di accessibilità e simili altre.

Pertanto la modifica di destinazione d'uso di un edificio è subordinata al controllo delle compatibilità sia urbanistiche e sia edilizie, in conformità alle leggi vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e al Regolamento Edilizio. In particolare non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui agli Articolo 41-quinquies della L 1150/42 e 5, comma 3, della L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi. Tali spazi, nonché parcheggi privati prescritti dall'Articolo 18 della L 765/67, devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'Articolo 34 della L 426/71. Neppure possono essere modifiche di destinazioni per edifici, o loro parti, dei quali non è dimostrata l'idoneità al nuovo uso in ordine alle predette caratteristiche edilizie.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17/08/1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 6/08/1967, la destinazione ad uso commerciale è confermabile, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti nell'Articolo 18 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla L.R. 45/89, soltanto se le attività da assentire siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei 10 anni precedenti la data della domanda.

31.5 superficie territoriale

Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso.

31.5.1 - Superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica, comprese le relative aiole e fasce alberate.

31.5.2 - Superfici delle porzioni di comparto destinate, negli insediamenti residenziali, agli edifici per l'istruzione o per le attrezzature di interesse Comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi, o destinate, negli insediamenti produttivi, agli spazi pubblici destinati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi.

31.5.3 - Superfici delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio edificabile.

31.6 superficie fondiaria. lotto, lotto intercluso.

La superficie fondiaria è la superficie di quella parte di comparto di intervento, regolato da un piano attuativo, nella quale è localizzabile, o localizzato, l'intero volume edilizio, o l'intera superficie edilizia, costruibile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere suddivisa in più lotti, la cui estensione complessiva determina, comunque, la superficie fondiaria.

Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume, o la superficie, costruibile totale può essere ripartito fra i lotti in quote, o proporzionali alla loro estensione o liberamente determinate; in ogni lotto così individuato si devono rispettare tutte le norme urbanistiche ed edilizie. I lotti così ottenuti ed i volumi, o superfici, relativi sono frazionabili soltanto con le procedure previste per i piani attuativi.

Sia che il volume o la superficie costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alle superfici dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante, e sia che il volume venga ripartito nei lotti disuniformemente, con valori differenziati dell'indice fondiario di fabbricabilità, la distribuzione per ciascun lotto del volume o della superficie, costruibile deve essere riportata nella convenzione tra la ditta lottizzante e il Comune, sempre trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli interventi edilizi possono essere realizzati soltanto nei lotti interi individuati con strumenti attuativi; pertanto non sono rilasciabili atti d'assenso ad edificare che riguardino porzioni di tali lotti. L'eventuale frazionamento di un lotto in più parti, anche appartenenti a proprietari diversi, non determina il diritto ad edificare separatamente in tali parti.

Nelle zone omogenee già edificate, in relazione ad interventi per i quali non vi sia obbligo di un piano attuativo, si può assumere come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulti tale sia in un atto amministrativo depositato presso il Comune o sia in un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Non è assentibile l'edificazione su un'area libera ottenuta frazionando un lotto già asservito ad un altro fabbricato, a meno che la frazione d'area riservata come nuova pertinenza di questo non sia tale da soddisfare a tutte le norme edilizie ed urbanistiche e non sia stata autorizzata con le procedure stabilite nel presente regolamento.

Per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della L 765/67, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimità del lotto di pertinenza le planimetrie dell'immobiliari allegatale alle denunce per l'iscrizione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, presentate in data precedente da tale entrata in vigore.

Le domande di concessione e di autorizzazione relative ai tali lotti, devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti, e dai documenti sopra prescritti per la dimostrazione della legittimità dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile, soltanto se confinante con una strada pubblica.

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso.

31.6.1 Le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.

31.6.2 Le superfici destinate a verde privato ed attrezzature private.

31.6.3 Le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per le aree di superficie non superiore a 2000 mq., e ormai urbanizzate, intercluse tra lotti edificati, o tra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, ai servizi od infrastrutture, aree non inseribili in un comparto di intervento, è consentita la concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e con cessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio.

Col parere della commissione edilizia. tali spazi ceduti possono essere destinati tutti a parcheggio. Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, col parere della commissione edilizia, le aree di parcheggio possono essere ubicate anche all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli, può essere trasformato, sentita la commissione edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per i lotti interclusi, la concessione sarà rilasciata soltanto dopo il pagamento dei contributi, di cui agli Articolo 3 e 5 della L 10/77, appositamente determinati dall'Amministrazione anche tendo conto della mancata cessione delle sedi stradali.

Il corrispettivo monetario di cui sopra è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione consiliare.

In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente al primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione.

Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo al primo gennaio di ogni anno.

In ogni caso, non possono essere considerati lotti interclusi ai fini dell'edificazione con concessione diretta come sopra indicato, le aree, di qualsiasi estensione comprese entro comparti di intervento, per i quali non si sia ottenuto l'assenso a lottizzare di tutti i proprietari, e tuttavia lottizzati con le procedure di cui all'Articolo 3 , comma 3, della L.R. 20/91.

In tali lotti l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva.

31.7 indice di fabbricabilità territoriale

Indica, metri cubi a metro quadro, oppure metri quadri a metro quadro, la quantità massima di volume, o di superficie costruibile, prodotta dall'unità di superficie territoriale o dal lotto intercluso. Tale volume o superficie, costruibile, si localizza, rispettivamente, o nella porzione fondiaria del comparto di intervento o nella porzione residua del lotto intercluso.

31.8 indice di fabbricabilità fondiario

Indica, in metri cubi per metro quadro oppure in metri quadri per metro quadro, la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile che può essere localizzata per unità di superficie fondiaria e dipende dal modo con il quale il volume, la superficie, costruibile, prodotto dalla superficie territoriale, è ripartito sulla porzione fondiaria del comparto di intervento.

Nel caso di distribuzione di volume, o di superficie, sui lotti in quote proporzionali alla superficie di questi, l'indice ha un valore costante in tutta la porzione fondiaria del comparto, valore numerico dato dal rapporto tra volume, o superficie, costruibile e superficie fondiaria. Invece, nel caso di distribuzione di volume, o della superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo ad un valore minimo. Il calcolo del rapporto tra volume, o superficie, costruibile e superficie fondiaria fornisce il valore medio dell'indice.

31.9 volume, o superficie, costruibile, volume o superficie di un edificio da realizzare o recuperare

Gli edifici sono progettati, realizzati e recuperati nel rispetto dei limiti quantitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, per regolare l'edificazione, nonché nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti quantitativi possono riguardare sia il volume costruibile che la superficie costruibile.

In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono anche determinate indifferentemente, le dotazioni di servizi privati, quali, ad esempio, quelle per i parcheggi. In relazione a tali limiti, rapporti e dotazioni, sono computati il volume, o la superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare.

Il volume costruibile o la superficie costruibile, è il volume edilizio, o la superficie, totale che si può costruire dalla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, o territoriale per l'intero comparto di intervento, o fondiario, nei modi indicati. Il volume, o la superficie, costruibile comprende sia quello degli edifici esistenti che il volume , o la superficie, degli edifici progettati di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ampliamento.

Il volume di un edificio, o la superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, deve essere inferiore od uguale a quello ottenuto detraendo dal volume, o dalla superficie, costruibile sopra definito il volume o la superficie degli altri edifici, sia da realizzare e sia esistenti da conservare o da recuperare. Il volume, o la superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, come anche di una sua parte, è conteggiato con i criteri indicati appresso. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'Articolo 4 del DRAEL 2266/83 e nella lettera E del CRAEL 2A/78.

I calcoli del volume e della superficie costruibile devono fornire risultati concordanti, sia ai fini del controllo quantitativo della edificazione, sia per il rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e sia per le necessarie dotazioni di servizi e parcheggi privati.

La superficie di un edificio da realizzare o da recuperare, può essere computata sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali, indicati appresso, di cui è ammessa la deduzione dei volumi.

Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

Il volume di edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, determinata con il metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo.

Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in quadrati di metri 12 di lato. In caso di corpi sfalsati, sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale ed il piano del terreno sistemato, come definito al punto 31.27, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazzo oppure con tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

L'altezza così misurata, viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri stabiliti al comma 31.22, ai fini del rispetto dell'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici o regolamentari.

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della legge 457/78, l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'Articolo 43 di detta legge, non deve comportare, ai sensi del comma 4 di tale articolo, aumenti né nelle densità abitative né nelle superfici coperte derivati dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previsti dagli stessi strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo dei volumi i volumi tecnici, di cui al comma 31.21 cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino al volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande di profondità non superiore a 2,5 metri lineari, porticati.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, è consentito, non tener conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, e che comprenda locali dotati di requisiti appresso stabiliti per la esenzione dal calcolo dei volumi.

Per i tetti sfalsati o con le falde asimmetriche, si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per la esenzione dal computo dei volumi, o di volumi superiore all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

Non è consentito realizzare a coronamento della costruzioni tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio, e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso, l'intero volume racchiuso fra il piano della tettoia aperta e l'intradosso dell'ultimo solaio è conteggiato come volume dell'edificio.

In tutte le zone omogenee, i piani sottotetto, anche se compresi tra falde con pendenze inferiori al 35%, non partecipano al computo del volume, solo se non superano l'altezza interna massima di 2.10 metri, e solo se destinati a locali tecnici privati, per impianti per la produzione di calore, per lo sgombero.

Nelle zone omogenee A, B,C,D, non industriali e non artigianali, e G, i locali compresi nei piani terreni aperti con porticati possono essere esclusi dal computo dei volumi quando gli stessi piani pilotis rispettino tutte le seguenti prescrizioni:

siano estesi ad un intero isolato;

abbiano un'altezza interna massima di 2.60 metri;

non comprendano altri locali oltre a quelli per lo sgombero, e locali per gli impianti tecnici, agli androni di ingresso per le scale, tutti di altezza interna non superiore a 2.30 metri, e alla centrale termica, quest'ultima anche con altezza interna maggiore di 2.30 metri;

la superficie coperta impiegata da tali locali non superi 1/4 di quella totale del piano pilotis;

la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, sia del tutto sgombra e priva di chiusure di recinzione.

Viene conteggiato intero il volume dei locali aventi altezza interna maggiore di 2.30 metri, come anche qualsiasi locale compreso in piani aperti con pilotis, con altezza interna maggiore a 2.60 metri.

Le facilitazioni sul calcolo dei volumi delle altezze in presenza di piano porticato, sono concedibili soltanto se il tipo edilizio con "pilotis" è esplicitamente prescritto come tipo edilizio obbligatorio nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e se la concessione di tale facilitazione, è espressamente confermata in tali norme.

Con le limitazioni seguenti, è anche consentito di non tener conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato, come definito al punto 31.27, sul prospetto a monte, sempre che tale volume sia relativo ai locali rispondenti ai requisiti sotto stabiliti per l'esenzione.

Negli edifici per la residenza, ubicati nelle zone A, B, C, i piani interrati o seminterrati, per almeno un lato, partecipano al computo del volume con la sola parte superiore al piano di sistemazione definita solo se comprendenti locali privati per le cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero.

Qualora detti locali siano destinati invece ad abitazione, attività artigianali, commerciali, anche di deposito, di rimessa pubblica e simile, tali vani interrati o seminterrati partecipano per intero al computo dei volumi.

Nelle zone F turistiche quelle E agricole, devono essere computati tutti i volumi salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinate a cantine private, depositi privati, locali privati per caldaie garage e simili, di altezza non superiore a metri 2.30.

In tutte le zone omogenee, nei piani interrati, seminterrati, porticati e sottotetto, sono computati nel volume, o nella superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, i volumi, o le superfici, dei locali con caratteristiche e con destinazione diversa da quelle esentate dal computo e anche i volumi, o le superfici, dei locali che, per la loro distribuzione nei piani, o per la presenza di servizi igienici, possono assumere tale diversa destinazione, anche non autorizzabile.

31.10 rapporto di copertura

Indice che definisce la porzione massima di lotto copribile dai fabbricati, il cui valore è espresso dal rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto.

31.11 area coperta

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti, purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato; le parti dell'edificio completamente sotterranee e sottostanti il fabbricato, le piscine, le vasche all'aperto le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale, i piani caricatori, in zona industriali o mista.

Sono incluse, invece, le scale esterne se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore ad un piano.

31.12 distacco

Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, sia aperte e sia chiuse, ma esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le grondaie.

Il distacco tra i fabbricati è la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici prospicienti, o da opere costituenti edificazione come specificato al comma 31.16.

Due fabbricati si considerano prospicienti quando l'angolo formato in pianta dalle rette contenenti le tracce delle pareti contrapposte relative ai due fabbricati è inferiore a 70 gradi sessagesimali e, in ogni caso, quando la proiezione di un fabbricato sull'altro è superiore al 25% della distanza minima tra i fabbricati.

Il distacco dal confine è la minima distanza ammessa tra il fabbricato. o tra un'opera costituente edificazione come sopra specificato, e il confina del lotto di pertinenza.

Nelle zone omogenee nelle quali è prevista negli strumenti urbanistici la sostituzione degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, i distacchi fra i fabbricati d'angolo devono riferirsi sempre, nel rispetto dei tipi edilizi prescritti per le stesse zone, alle posizioni occupabili dagli edifici e alla massima profondità del corpo di fabbrica sviluppabile.

31.13 arretramento

E' la minima distanza fra l'edificio ed una infrastruttura viaria o una attrezzatura pubblica. Si misura dal punto del fabbricato più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica nel modo indicato al punto 31.12, fino al limite pubblico prescritto dalle leggi, dal presente regolamento, in particolare dal comma 31.32. o dallo strumento urbanistico generale. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, se non diversamente stabilito negli strumenti urbanistici, sicché l'indice di fabbricabilità fondiario si applica all'intero lotto, come anche il rapporto di massimo di copertura e quello territoriale all'intero comparto di intervento.

L'arretramento degli edifici consegue all'obbligo di rendere libera la fascia di protezione stradale, ai sensi del D.M.L.P. 1404/68, e la fascia di rispetto, di cui al DLE 285/92 e al regolamento di esecuzione, come variati e modificati.

Tali fasce non possono essere occupate ne da sporti ne da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio, fatte salve, soltanto per i centri abitati, le diverse prescrizioni del presente regolamento o dello strumento urbanistico generale.

31.14 centro abitato

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione, ai sensi degli Articolo 17 della L 765/67 e 4 della L 10/77, nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale e delle distanze minime a protezione della strada, a norma del DM 1404/68.

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, aree di sosta ed altri spazi simili, determinanti luoghi dove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche.

Nell'Articolo 3. numero 8) primo comma del DLE 285/92, si definisce centro abitato un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali su strada. Tale insieme di edifici è delimitato lungo vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

All'interno di tale centro abitato, in relazione al tipo di strade, si applicano le norme del DLE 285/92 e del regolamento di attuazione D.P.R. 495/92, come modificati ed integrati, sulle fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti. Fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso decreto legislativo e dello stesso regolamento sulla distanza dal confine stradale da rispettare nei terreni laterali alle strade, per aprire canali, fossi, o per eseguire qualunque escavazione, per costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, per impiantare alberi, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

31.15 centro edificato

Ai sensi dell'Articolo 18 della L 865/71, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

31.16 edificazione

Costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o di ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite all'Articolo 31 della L 457/78.

L'edificazione come sopra definita, deve essere assentita con concessione edilizia.

Ai sensi del detto articolo 31. lettera d) sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare a un organismo, in tutto o in parte, diverso da quello precedente, tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica dell'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza.

Non è ammessa, pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, interventi tutti per i quali si devono considerare definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono ad un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, o di ricostruzione, da assumere come diverso dalla ristrutturazione. Analogamente, la demolizione intenzionale o la rovina anche fortuita determinano successivi interventi di edificazione o di ricostruzione.

In ogni caso, negli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi né gli incrementi di volume dell'edificio, né gli ampliamenti compensati con demolizione di parti dello stesso edificio.

In presenza di tali incrementi o ampliamenti compensati l'intervento è da considerare di ricostruzione.

Fatte salve le più precise disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, negli interventi di ristrutturazione su edifici in zona omogenea A, deve essere assicurato l'assoluto rispetto degli involucri edilizi, delle architetture e delle caratteristiche costruttive originarie.

La ricostruzione è assentibile soltanto se ammessa nelle norme di zona, mentre nella edificazione di un nuovo fabbricato si applicano le disposizioni specifiche.

Ai sensi del detto Articolo 31, lettera e), sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Soltanto ai fini del rispetto delle distanze dagli edifici di cui all'Articolo 873 del RD 262/42 e di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri, ai sensi dell'Articolo 878 del RD 262/42.

31.17 edificio o fabbricato

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da produrre con nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano, senza interruzione, dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di un organismo a più piani.

Tale costruzione, o organismo edilizio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature di legno, acciaio, resine sintetiche, etc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili). Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa.

Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

Si intende per larghezza, o spessore, del corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

31.18 fabbricato accessorio

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di un fabbricato principale esistente.

Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile e si computa come indicato al punto 31.9.

31.19 fronte di un edificio

Si dice fronte il tratto di un edificio apparente rispetto ad un punto di osservazione, il suo ingombro visuale, indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.

31.20 lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

31.21 volume tecnico

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale, anche destinate ad impianti, come il torrino dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Tale volume tecnico non è computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 10% di tale volume.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come ad esempio, centrali modulari TELECOM (ex SIP), antenne radiotelevisive, cabine ENEL.

31.22 altezza degli edifici

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella dei volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Qualora nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici sia prescritto l'uso di tipi edilizi con "pilotis", è consentito dedurre dall'altezza del fabbricato l'altezza massima di 2.60 metri, consentita per il piano porticato.

Per edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla minor larghezza del corpo di fabbrica, fra quelle previste dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Sono fatte salve le eventuali diverse e più precise disposizioni di tali norme d'attuazione.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'estradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Non è consentito realizzare, a coronamento delle costruzioni, tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle Norme di Attuazione degli STRUMENTO URBANISTICO per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso l'intera altezza compresa tra la linea di gronda di tale tettoia aperta e la linea di terra è conteggiata come altezza dell'edificio.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non siano parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà, però, superare del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

31.23 stanza o vano utile

secondo la CMLP 1820/60, per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separate da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 8 metri quadri) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno 2,20 metri dal pavimento.

tale definizione è utilizzabile ai soli fini statistici, dato che le misure minime di superficie e di altezza che vi compaiono non corrispondono più alle disposizioni di leggi vigenti. e', invece, utilizzabile per tutti i fini del regolamento edilizio, adeguando tali misure alle attuali prescrizioni: 9 metri quadrati per la superficie minima e 2,70 metri per l'altezza minima.

31.24 vano accessorio

secondo la CMLP 1820/60, per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, anticamera, corridoi, bagni, latrine...) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

31.25 altri vani

secondo la CMLP 1820/60, per altri vani si intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, e simili).

31.26 interventi edilizi su edifici esistenti manutenzione, restauri, risanamenti. opere interne

non costituiscono attività di edificazione, oltre le opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso: le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, definite nell'Articolo 31 della l 457/78, nonché tutte le opere soggette, come queste ad autorizzazione. secondo la legge 47/85 e la L.R. 23/85, si considerano opere interne alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumento urbanistico adottati o approvati, e con i re vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, ne aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate con la lettera a, nel D.M.L.P. 1447/68 e del DRAEL 2266/83, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. ai sensi del detto Articolo 31 lettera a), gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.

le opere interne di manutenzione ordinaria, come sopra definite, non sono soggette ne a concessione ne ad autorizzazione.

Ai sensi del detto Articolo 31 lettera b), si intendono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ai sensi del detto Articolo 31 , lettera c), gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo è ammessa la demolizione, senza ricostruzione del volume edilizio equivalente, di parti dell'edificio in contrasto con la qualità ambientale dell'impianto originale.

In tali interventi è anche consentita la demolizione, con costruzione immediata, di parti pericolanti, costituenti l'organismo edilizio storico, come anche la ricostruzione di parti rovinate di cui sia documentata l'appartenenza all'organismo e alla coerenza ambientale.

In ogni caso, il volume ricostruibile, non può essere superiore ad 1/4 del volume originario, escludendo da questo il volume delle parti contrastanti con la qualità ambientale dell'edificio.

31.27 TERRENO SISTEMATO

Si intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità e alla agibilità.

31.28 AREA SCOPERTA

L'area scoperta dei cortili e dei lotti di pertinenza degli edifici, non impegnata da costruzioni, deve essere sistemata a verde almeno per metà, con indice di piantumazione non inferiore a 100 (un albero d'alto fusto ogni 100 mq).

Le rampe e zone di sosta per automezzi, e le piste pedonali, devono essere eseguite con pavimentazione filtrante, devono essere dotate di un efficiente impianto di smaltimento delle acque.

31.29 AREE INTERNE AGLI EDIFICI.

Si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo Strumento Urbanistico comunale, nella eventuale zona omogenea A, ai sensi del DRAEL 2266/U, o anche nella zona omogenea B, ai sensi dello stesso decreto, qualora comprenda edifici di interesse ambientale e tradizionale.

In un caso e nell'altro, la costruzione del patio e della chiostrina, è consentibile solo se prevista nelle norme di attuazione degli Strumento Urbanistico.

31.29.1 Cortile. si intende per cortile un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta, con superfici pavimentata non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore ne a 10 metri, ne all'altezza della parete più elevata.

31.29.2 Patio. Si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare, sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a 4 metri e distanti tra loro non meno di 4 metri.

31.29.3 Chiostrine. Si intende per chiostrina, un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a 11 metri. La distanza minima tra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a 3 metri.

31.30 INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero delle piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro delle singole zone, con eventuale specificazione delle specie. Sono fissati i seguenti indici: 200 per il parco pubblico e per il giardino privato; 100 per il verde di urbanizzazione primaria e per il cortile privato.

31.31 tipi di strade

Le strade sono distinte in:
strade di proprietà pubblica ,
strade di proprietà privata.

ai sensi dell'Articolo 2 del DLE 285/92, e successive modifiche ed integrazioni, le strade di proprietà pubblica sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A- Autostrade
- B -Strade extraurbane principali
- C- Strade extraurbane secondarie
- D- Strade urbane di scorrimento
- E-Strade urbane di quartiere
- F- Strade locali

Le autostrade sono strade extraurbane o urbane a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso e di accessi privati, dotate di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservate alla circolazione di alcune categorie di veicoli a motore e contraddistinte da appositi segnali di inizio e di fine. Devono essere attrezzate con aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Le strade extraurbane principali sono strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinte da appositi segnali di inizio e fine, riservate alla circolazione di alcune categorie di veicoli a motore. Per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Devono essere attrezzate con aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Le strade extraurbane secondarie sono strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Le strade extraurbane di scorrimento sono strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con eventuali intersezioni a raso semaforizzate. Per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee a una carreggiata, entrambe con immissioni e uscite concentrate.

Le strade urbane di quartiere sono strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiede. Per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Le strade locali sono strade urbane od extraurbane non facenti parte degli altri tipi di strade.

Le autostrade, le strade extraurbane principali, le strade urbane di scorrimento possono essere affiancate da "strade di servizio", aventi la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale servita e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

Per le esigenze di carattere amministrativo e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade, come sopra classificate, si distinguono in strade "Statali", "regionali", "provinciali", "comunali". Le strade vicinali sono assimilate a strade comunali solo in ordine alla applicazione delle norme sulla circolazione stradale.

Per tali tipi di strade devono essere osservate le fasce di rispetto e le distanze di sicurezza previste nel nuovo codice della strada DLE 285/92, e sue modifiche ed integrazioni, e nel regolamento d'esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 495/92 e al D.P.R. 147/93.

La sede stradale è costituita dalla superficie delimitata dai confini stradali, e comprende la carreggiata e le pertinenze. Le pertinenze stradali, di esercizio e di servizio, sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa. Sono regolate dal DLE 285/920 e dal D.P.R. 495/92.

Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente con la sede stradale. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le fasce di rispetto sono all'esterno dei confini stradali e riguardano la striscia di terreno sulla quale esistono i vincoli imposti dalle disposizioni sopra richiamate alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi delle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada DLE 285/92, e del suo regolamento di attuazione, come anche modificati ed integrati, e dal Regolamento Edilizio e dagli strumenti urbanistici.

Gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del codice della strada, ove provvisti di autorizzazione, devono essere regolarizzati in conformità alle prescrizioni sopra ricordate.

Per quanto non incompatibile e non in contrasto con il sopra citato decreto legislativo e le successive modifiche ed integrazioni, ai sensi della CMLP 2575/86, le strade di proprietà pubblica comprendono i seguenti quattro tipi funzionali di strade.

31.31.1 Primarie.

31.31.2 Di scorrimento.

31.31.3 Di quartiere.

31.31.4 Locali.

Le strade primarie hanno funzione di entrata e di uscita dalle città, ed a servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all'area urbana. In questa categoria di strade, nella quale rientrano in particolare, per le grandi città, le autostrade urbane, sono ammesse solamente le componenti di traffico relative al movimento dei veicoli non abilitati ad una velocità superiore a 50 KM/H (non sono ammessi quindi, in particolare, le soste, le fermate, dei mezzi pubblici, i velocipedi ed i pedoni, salvo eventuale idonea attrezzatura delle relative fasce di pertinenza).

Le strade di scorrimento hanno la funzione di garantire la fluidità degli anzidetti spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonché di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza interni all'ambito urbano. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade veloci urbane, con deroga sull'indice generalizzato di velocità urbana, e gli itinerari riservati ai mezzi pubblici di superficie, costituiti da serie di strade riservate e da strade con sedi e corsie riservate. Sulle strade di scorrimento, non riservate, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta dei veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili).

Le strade di quartiere, hanno la funzione di collegamento fra quartieri limitrofi (spostamenti a minore distanza, sempre interni alla città) o, per le aree urbane di più grandi dimensioni, tra punti estremi di un medesimo quartiere. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade destinate a servire, attraverso opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti principali urbani e di quartiere (servizi, attrezzature, ecc.). Sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa anche la sosta dei veicoli privati purché organizzata su specifiche aree con apposita corsia di manovra.

Le strade locali, non a servizio diretto degli insediamenti. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade pedonali e le strade parcheggio; su di esse comunque non è ammessa la circolazione dei mezzi collettivi di linea.

Secondo le prescrizioni della predetta circolare, nella progettazione di strumenti urbanistici attuativi e di strade pubbliche, è consentita la connessione di ciascuna strada esclusivamente con strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente.

Ai sensi dell'Articolo 12 della L 122/89 e dell'Articolo 3, comma 1, numero 54, del DLE 285/92, costituisce Zona a Traffico Limitato l'area urbana in cui l'accesso e la circolazione sono limitati ad ore prestabilite e a particolari categorie di utenze e di veicoli. Inoltre, ai sensi degli stessi articoli, si definisce Area Pedonale, la zona urbana interdotta alla circolazione dei veicoli, salvo deroghe per i velocipedi, per i veicoli ad emissione zero assimilabili, nonché per i veicoli al servizio di persone con limitate capacità motorie.

Le strade pubbliche extra urbane, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, vengono distinte nel D.M.L.P. 1404/68 come appresso. La classificazione è legittima in quanto non incompatibile e non in contrasto con il sopra citato decreto legislativo.

Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n° 59, Articolo4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade e aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (L 19/10/1965 n° 1197, e L 24/07/1961 n° 729, Articolo 9).

Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade Statali comprendenti itinerari internazionali (L 16/03/1956 n°371, allegato1); strade Statali di grande comunicazione (L 24/07/1961 n° 729, Articolo 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della L 26/06/1965 n° 717, Articolo 7).

Strade di media importanza: strade Statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10,50 metri; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a 10,50 metri.

Strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

In conformità all'Articolo3, comma 3, numero 52) del DLE 285/92, le strade vicinali (o poderali o di bonifica) sono strade private ad uso pubblico fuori dai centri abitati. Le strade vicinali sono infrastrutture connesse esclusivamente con le esigenze aziendali agricole e non costituiscono opere di urbanizzazione.

La realizzazione di strade vicinali è assentibile soltanto se prevista nello strumento urbanistico generale o se introdotta in questo con le procedure di variante consentite dalla legge.

La costruzione di strade vicinali è subordinata al rilascio della concessione gratuita da parte del Responsabile del Servizio.

Non possono essere realizzate strade private ad uso privato nelle zone nelle quali l'edificazione sia subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Nell'attesa di questo, in tali zone è consentita la realizzazione di semplici piste sul terreno naturale, prive anche di pavimentazione, di sezione trasversale non superiore a quattro metri. Sono ammesse le piazzuole laterali, dell'ampiezza massima di 8.00x3.00 metri, con distanza tra loro non inferiore a 300 metri.

Nelle zone per le quali non è prescritto piano attuativo, la realizzazione delle strade private è consentita esclusivamente per soddisfare a necessità di conduzione di aziende agricole.

Tale necessità deve essere comprovata e documentata con progetti di trasformazione agraria in effettivo corso di costruzione. In tutti gli altri casi, sono consentite soltanto le piste con piazzuole sopra descritte.

In ogni caso, le strade private che non siano ad uso pubblico devono essere servite da un solo accesso su strada pubblica, conteggiando fra gli accessi tutti quelli utilizzabili, o raggiungibili, con la strada, anche se situati in territori comunali diversi.

Tali strade private devono essere realizzate esclusivamente con misti granulari del tutto privi di leganti; pertanto, è vietato l'uso di leganti artificiali quali, ad esempio, bitumi, semisolidi e liquidi, emulsioni bituminose, asfalti, catrami, cemento, e altri.

Le strade che non siano ad uso pubblico sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del Servizio e non costituiscono opere di urbanizzazione.

31.32 fascia di protezione stradale e fascia di rispetto

La fascia di protezione stradale è l'area latitante ad una strada, anche ferrata, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non è consentita l'edificazione.

Le fasce di protezione delle strade ferrate e delle tramvie sono stabilite dalla L 2248/865 e dal D.P.R. 753/80 e sono misurate dalla rotaia più vicina, come anche combinatamente dal limite della zona d'occupazione di questa o dal ciglio degli sterri e dei rilevati.

Le fasce di protezione per le strade extra urbane sono determinate dal D.M.L.P. 1404/68, in attuazione dell'Articolo 19 della L 765/67. Secondo tale decreto, devono essere osservate nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale.

Queste disposizioni restano in vigore per quanto non in contrasto con il DLE 285/92 e con le successive modifiche ed integrazioni.

Secondo l'Articolo 3, comma 3, numero 22), del DLE 285/92, la fascia di rispetto è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Ai sensi dell'Articolo 16 dello stesso decreto legislativo e delle successive modificazioni ed integrazioni, ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà Statali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi, eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

Il regolamento, di cui al D.P.R. 495/92 e alle successive modifiche ed integrazioni, in relazione al tipo dei divieti e alla classificazione delle strade, comprese quelle vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati, ma entro zone previste come edificabili e trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli Articoli 892 e 893 del Codice Civile.

Ai sensi dell'Articolo 18 del predetto decreto legislativo, nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento in relazione alla tipologia delle strade.

La fascia di protezione stradale, la fascia di rispetto, unitamente alle disposizioni dello STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, determinano l'arretramento degli edifici di cui al comma 31.13 del presente regolamento.

31.33 distanze di sicurezza dalle strade.

Ai sensi dell'Articolo 19, comma 1, del DLE 285/92, è la distanza dalle strade da osservare nel costruire tiri a segno, opifici e depositi di esplosivi, di gas o di liquidi infiammabili, nella coltivazione di cave per mezzo di esplosivi, nonché nella realizzazione di stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale.

Tale distanza di sicurezza è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal prefetto, previo parere tecnico degli Enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.

31.34 ciglio della strada

si definisce ciglio strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

31.35 frazionamento

Il frazionamento di terreni da lottizzare a scopo edificatorio è un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Ai sensi del presente regolamento, tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastrini inamovibili di riferimento planoaltimetrico. Il frazionamento è collaudato dai competenti uffici comunali, che verificano la rispondenza del progetto di lottizzazione.

Anche il frazionamento di lotti già edificati, o edificabili, in più lotti da interessare con distinte attività edificatorie, è soggetta ad autorizzazione nei modi prescritti nel presente regolamento.

31.36 urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'Articolo 4 della L 847/64:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Ai sensi dell'Articolo 3 della L 10/77, la concessione a edificare comporta il pagamento al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, primaria, secondaria e generale, nonché al costo di costruzione.

Conformemente all'Articolo 7 della L 537/93, gli oneri di urbanizzazione sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, secondo le rispettive disposizioni regionali.

Ai sensi degli Articoli 9 del DRAEL 70/78 e 2, comma 1, della L.R. 20/91, nelle zone omogenee C,D,F,G, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante.

In conformità alla CRAEL 5 d/78, nelle zone omogenee E, sono a totale carico del concessionario.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'Articolo 9 della L 10/77.

Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'Articolo 11, comma 1, della L 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'Articolo 9, primo comma, lettera f), della L 10/77.

31.37 urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'Articolo 4 della L 847/64, come modificato con l'Articolo 44 della L 865/71:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;

- e) chiese ed altri edifici di servizi religiosi;
- f) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Ai sensi dell'Articolo 3 della L 10/77, la concessione ad edificare comporta il pagamento al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, primaria, secondaria e generale, nonché al costo di costruzione.

Conformemente all'Articolo 7 della L 537/93, gli oneri di urbanizzazione sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, secondo le rispettive disposizioni regionali.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'Articolo 9 della L 10/77.

Le opere e gli interventi previsti in materia di parcheggi nell'Articolo 11, comma 1, della L 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'Articolo 9, comma 1, lettera f), della L 10/77.

31.38 allacciamento ai pubblici servizi

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e distribuzione idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, le corrispondenti opere di urbanizzazione di un territorio regolamentato con un piano urbanistico attuativo.

31.39 inizio dei lavori

I lavori si dicono iniziati allorché siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, come, ad esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

Per i nuovi lavori, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati da un funzionario appositamente predisposto prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

31.40 ultimazione dei lavori

In conformità alla CMLP 1820/60 e per gli effetti dell'Articolo 4, comma 4, della L 10/77, i lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione, di ampliamento, o di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati, quando sia stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità a norma dell'Articolo 221 e seguenti del RD 1265/34, e dell'Articolo 52 della L 47/85 e dell'Articolo 41, comma 2, della L.R. 23/85.

Pertanto, la data effettiva d'ultimazione dei lavori e della domanda di agibilità stabilisce anche la data certa di durata dell'atto di assenso, nonché la decorrenza dei termini per eventuali periodi di non modificabilità, o modificabilità onerosa, dell'uso autorizzato.

Per i fabbricati ad uso abitazione o qualsiasi altra destinazione, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita definitiva del funzionario incaricato e dell'ufficiale sanitario per il rilascio del certificato di ultimata costruzione e della licenza di abitabilità o di agibilità.

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

Per l'ottenimento del certificato di ultimata costruzione il concessionario dovrà dimostrare l'avvenuto deposito, ove prescritto, del collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e degli eventuali impianti termici.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento e nel già citato T.U. delle leggi sanitarie, potrà essere rilasciata la licenza di abitabilità o di agibilità.

TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

Capo Primo . Caratteristiche ambientali degli edifici.

Articolo 32 - Criteri progettuali

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, e delle leggi ed in particolare alla disciplina di cui al presente titolo terzo, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

32.1 Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale ed edificato.

32.2 Inserimento razionale nel sistema complessivo delle infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, etc..., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.

Gli edifici devono essere disposti nel terreno rispetto alle linee aeree preesistenti in modo da soddisfare alle prescrizioni del D.M.L.P. 16.1.91 e del DPCM 23.4.92 circa le distanze di rispetto delle linee aeree dai fabbricati.

32.3 La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti di costruzione, comprese quelle impiantistiche.

32.4 La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso.

32.5 L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.

32.6 La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.

32.7 La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare attenzione di esame da parte della commissione edilizia comunale. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, oltre che le indicazioni contenute al capo quarto del Titolo secondo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quelli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. La relazione comprenderà anche, l'analisi dei fattori di cui all'Articolo 2 del D.M.L.P. 22.6.83 e all'Articolo 39 del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'Articolo 4 dello stesso D.M.L.P..

Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente Regolamento.

Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del D.P.R. 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L 13/89, del D.M.L.P. 236/89, della L.R. 32/91, ed infine della L 104/92 sul superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, devono essere progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DMI 246/87.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione D.P.R. 447/91, della L.R. 17/89 e relativo regolamento, e della L 10/91, con il regolamento D.P.R. 412/93.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso di incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

Articolo 33 - Norme generali

33.1 i piani interrati

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

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

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota superiore 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del comma 33.2 del presente Regolamento.

33.2 piani seminterrati

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

In questo caso le murature a contatto con il terreno dovranno essere realizzate a doppia parete con l'intercapedine d'aria di larghezza minima di cm. 20 ventilata dall'esterno ed i vespai dovranno avere spessore minimo pari a cm. 40 ed essere aerati con cunicoli di ventilazione in diretta comunicazione con l'esterno.

Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo, e aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno e munito di apposite canalette e pozzetti per lo smaltimento delle acque.

In ogni caso dovranno adottarsi tutti gli accorgimenti necessari per evitare la presenza di umidità nelle murature e nei pavimenti.

33.3 piani terreni.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; nel centro abitato tale spessore può essere ridotto a cm. 30.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile non inferiore a m. 3,20, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,40.

33.4 piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,50 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,40, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare un coefficiente di trasmittanza pari a $k = 0,7 \text{ kcal/mq} \times \text{h} \times \text{C}'$.

33.5 aree scoperte.

Tutte le aree destinate dallo strumento urbanistico all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici.

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

33.5.1 Aree scoperte tra edifici. Le aree scoperte fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto nell'Articolo 31.28.

33.5.2 Aree interne agli edifici. Negli spazi interni definiti nell'Articolo 31.29 come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. Nelle aree scoperte interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.

Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni orizzontali e verticali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la copertura totale, ove sia rispettato il volume costruibile, ne muri di recinzione di zona del cortile, se non a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.

Nelle aree interne definite come chiostrine nello stesso articolo possono affacciare solo disimpegni orizzontali e verticali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze.

Nelle aree interne agli edifici sono ammesse sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati.

33.6 barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e parascolastici, e di interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla 118/71 ed al DPRE 384/78.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in conformità alla L 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'Articolo 1, comma 2, della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche a carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della L.R. 32/91.

Infine, ai sensi dell'Articolo 24, primo comma, della L 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visibilità, come definita nella L 13/89, sono eseguite in conformità alle citate disposizioni di legge.

Ai sensi del secondo comma del predetto Articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alla L 1089/39 e L 1497/39 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli Articoli 4 e 5 della citata L 13/89 non possono venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite nell'Articolo 7 del D.P.R. 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.

Ai sensi dell'Articolo 32, comma 20, della L 41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del D.P.R. 384/78, in materia di superamento della barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri Enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

33.7 illuminazione e ventilazione di edifici esistenti

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle norme tecniche, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e purché non in contrasto con le norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Articolo 34 - Abitazioni

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel DMS 5.7.75 e nella L 457/78.

Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

34.1 superficie abitabile interna e stanze

Ai sensi dell'Articolo 2 del DMS 5.7.75, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

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

Ai sensi dell'Articolo 7 del DMS 5.7.75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

34.2 altezza minima interna

Ai sensi dell'Articolo 1 del DMS 2.7.75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra il pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, tenuto conto che si tratta di un Comune montano.

Ai sensi dell'Articolo 43 della L 457/78, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'Articolo 42 della medesima legge, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente del contributo dello Stato devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) altezza virtuale non superiore a metri 4.50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.

b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2.40.

Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

34.3 illuminazione e ventilazione

Ai sensi dell'Articolo 5 del DMS 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati ai servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

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

Ai sensi dell'Articolo 2, terzo comma, dello stesso DMS, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Secondo l'Articolo 6 dello stesso DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, etc.), prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'Articolo 7 dello stesso DMS.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'Articolo 18 della L 166/75:

a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte il volume degli ambienti stessi;

b) gli impianti collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno, a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene, e che le scale ed i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.

34.4 temperatura interna

Ai sensi dell'Articolo 4 del DMS 5.7.75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 e 20 gradi centigradi; deve essere rispondente a tali valori in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Ai sensi dell'Articolo 8 del D.P.R. 1052/77 e dell'Articolo 14 del D.P.R. 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore a 20 gradi centigradi.

34.5 isolamento acustico

Ai sensi dell'Articolo 8 del DMS 5.7.75, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Articolo 35 - Edifici, attrezzature e locali per usi diversi.

Nella progettazione e nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si devono osservare le norme ed i regolamenti speciali che si riferiscono alla utilizzazione prevista, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni del precedente Articolo 34 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna ed isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e nei predetti regolamenti speciali.

I progettisti dei luoghi o posti di lavoro e degli impianti devono rispettare i principi generali di prevenzione in materia di sicurezza e di salute al momento delle scelte progettuali e tecniche e scelgono macchine nonché dispositivi di protezione rispondenti ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla legislazione vigente.

In particolare, gli edifici, le installazioni, le macchine e gli impianti devono essere conformi alle disposizioni del DLE 626/94.

Sono vietati l'uso e l'installazione di macchine, attrezzature di lavoro e di impianti non rispondenti alla legislazione vigente.

Gli installatori ed i montatori di impianti, macchine o altri mezzi tecnici devono attenersi alle norme di sicurezza e di igiene del lavoro, nonché alle istruzioni fornite dai rispettivi fabbricanti dei macchinari e degli altri mezzi tecnici per la parte di loro competenza.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad uso ufficio sono confermabili, senza l'obbligo di

fornire i parcheggi prescritti dall'Articolo 17 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi di cui alla L.R. 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.

In conformità alle disposizioni dell'Articolo 37 del presente regolamento, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazioni d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'Articolo 18 della L 765/67 nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e parcheggi.

In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'Articolo 34 della L 426/71.

Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, di ufficio, di servizio, etc..

Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. 303/56.

Articolo 36 - Scale

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da un involucro. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto a scale regolamentari chiuse previste negli edifici. Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.

Inoltre sono consentite scale aperte, se previste dallo Strumento Urbanistico attuativo per rispetto tipologico ed architettonico.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,00, all'interno di uno stesso alloggio le scale potranno avere la larghezza ridotta a ml. 0,80. Tali dimensioni minime dovranno essere misurate al finito ed al netto delle balaustre di protezione.

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. Sono ammesse scale che non siano illuminate direttamente dall'esterno. In questo caso, se disimpegnano più alloggi, dovranno essere illuminate dall'alto mediante lucernaio ed opportunamente ventilate con condotta forzata.

E vietato aprire nei vani scala finestre per l'illuminazione di vani abitabili.

Articolo 37 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazioni d'uso di edifici e nel riattamento dei fabbricati in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad uso ufficio sono confermabili, senza l'obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'Articolo 17 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggi di cui alla L.R. 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di autorizzazione o di concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'Articolo 18 della L 765/67 e dall'Articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla L.R. 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e parcheggi. In ogni caso, ai sensi dell'Articolo 13 della L 426/71, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'Articolo 34 della L 426/71.

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva, assunto, nell'Articolo 31.9 del regolamento Edilizio, per il calcolo del volume, o della superficie, dell'edificio da realizzare o da recuperare.

Ai sensi dell'Articolo 9, comma 1, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero dei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente entro 90 giorni.

Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento accurato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché nell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

In particolari situazioni, e soltanto se richiamate e regolate nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la commissione edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione trascritta alla conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare.

In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso alla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

Gli spazi per la sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, DLE 285/92, e del suo regolamento di attuazione, D.P.R. 495/92, come modificati ed integrati, nonché in conformità al Regolamento edilizio ed agli strumenti urbanistici.

Secondo l'Articolo 46 del D.P.R. 495/92, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalla intersezione e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico veicolare, deve essere prevista la separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale.

L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso.

TITOLO TERZO . DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

Capo Secondo. Requisiti tecnologici degli edifici.

Articolo 38 - Sicurezza statica

Le costruzioni sia pubbliche che private debbono essere realizzate in osservanza di norme tecniche e delle procedure fissate dal ministro per i Lavori pubblici, anche di concerto col Ministro per l'Interno.

In particolare devono essere rispettate le norme:

per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e con struttura metallica, di cui alla L 1086/71, e al D.M.L.P. 14.2.1992;

riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla L 64/74;

per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al D.M.L.P. 8.1.87, e successive modifiche ed integrazioni;

sui criteri per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al D.M.L.P. 3.10.78; per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 39 - Risparmio energetico

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la loro destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'Articolo 27 della L 10/91, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'Articolo 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.

Ai sensi dell'Articolo 6 della L 46/90, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione, di cui al D.P.R. 447/91, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione dalla scariche atmosferiche;

c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso o di qualsiasi natura e specie;

d) gli impianti di trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;

e) gli impianti di protezione antincendio.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

In relazione al D.P.R. 412/93, il valore dei gradi giorno, la zona climatica di appartenenza e l'altitudine sono riportati nell'allegato A dello stesso decreto:

Gradi giorno:

Zona climatica:

Coefficiente dispersione : $S/V \leq 0.3 \text{ Cd} =$ per $S/V \geq 0.9 \text{ Cd} =$

detti valori sono espressi in $W/mc \text{ } ^\circ C$

I valori del Cd si calcolano per interpolazione lineare.

La temperatura esterna di riferimento è assunta pari a ...

Per le località non riportate nell'elenco, si assume la temperatura esterna della località più vicina, modificata secondo le disposizioni del D.P.R. 1052/77.

Articolo 40 - Difesa e protezione dagli incendi

E' affidato al Comando Provinciale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la perseverazione dei beni, specie se pubblici, rari e pregiati.

In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:

- gli elementi costruttivi;
- i locali di connettivo orizzontale e di collegamento verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;
- i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi, apparecchiature ed impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
- gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali e d'uso;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.

Ai sensi dell'Articolo 4, comma 1, lettera g), del D.P.R. 447/91, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'Articolo 6 della L 46/90 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti siano in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 41 - Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile

La rete idrica deve essere realizzata secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.S. 443/90, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle leggi richiamate negli Articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'Articolo 58.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 42 - Smaltimento delle acque superficiali e reflue

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle leggi richiamate all'Articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate nell'Articolo 58.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 43 - Distribuzione ed uso dell'energia elettrica

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91, e della L.R. 17/89.

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Per effetto dell'Articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

Secondo l'Articolo 7 della L 46/90 anche i materiali e componenti realizzati secondo le norme UNI e CEI, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 44 - Distribuzione ed uso del gas combustibile

Qualora non sia installato un impianto di distribuzione ed uso del gas di città, in ogni altro alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola.

Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione D.P.R. 447/91.

Ai sensi dell'Articolo 1 della L 1093/71, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza.

Per effetto dell'Articolo 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico, realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione UNI in tabelle con la denominazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 45 - Impianti termici

Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dal Ministro della Sanità, del Lavoro, degli Interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici, richiamate nell'Articolo 39 del presente Regolamento.

Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91, nonché della L 10/91 e del regolamento di cui al D.P.R. 412/93.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 46 - Ascensori e Montacarichi

Gli impianti di sollevamento di persone e di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere realizzati secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/91.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui a:

- legge 24.10.1942 n. 1415 "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".
- D.P.R. 24.12.1951 n. 1767 "regolamento per l'esecuzione della legge n. 1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".
- D.P.R. 27.4.1955 n. 547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";
- D.P.R. 29.5.1963 n. 1497, " Del regolamento degli ascensori e montacarichi in servizio privato";
- Circolare Ministeriale del 29.4.1966 n.80, "quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi";
- Circolare Ministeriale 5.12.1966 n. 89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del D.P.R. 1497";
- Decreto del Ministro dell'Interno in data 1.2.1986, "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9.11.1987, n. 586, "attuazione della direttiva n.84/529/CEE relativa agli ascensori elettrici";
- Decreto del Presidente della repubblica 28.3.1994, n. 268, " Regolamento recante attuazione alla direttiva n. 90/486/CEE relativa alla disciplina degli ascensori elettrici, idraulici od oleoelettrici".

TITOLO TERZO . DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

Capo terzo. Requisiti ambientali degli edifici e delle opere esterne minori

Articolo 47 - Coerenza e completezza architettonica degli edifici. Manutenzioni

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 l'estetica e il decoro dell'ambiente.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico appropriato al carattere dell'edificio e consono al contesto urbano in cui sorgono.

Tutti i prospetti dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica.

Il Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia, potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere un corretto inserimento architettonico per le costruzioni prospicienti vie o piazze importanti.

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 materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è 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.

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.

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

Quando i prospetti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile del Servizio, 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.

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

Ai sensi dell'Articolo 29 del DLE 285/92, i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada, di tagliare i rami che si protendono oltre il confine stradale e che nascondano la segnaletica o che compromettano comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessaria.

Articolo 48 - Larghezza minima dei fronti

La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 10 metri, né sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore a 10 metri, al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentano la sopraelevazione e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi. In tal caso il nuovo fabbricato deve raggiungere ma non superare l'altezza del più alto dei fabbricati confinanti e uniformarsi alle linee architettoniche, sempre però nel rispetto dello Strumento Urbanistico vigente, come previsto dall'Articolo 47. Le disposizioni del presente articolo non si applicano né nelle zone A né nelle porzioni di zona B nelle quali permangano tracciati stradali originali.

Articolo 49 - Materiali, intonaci e coloriture

Tutti i muri dei fabbricati, ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro un anno dalla loro costruzione. Il Responsabile del Servizio può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari devono far corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Responsabile del Servizio può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura etc.

Negli interventi di demolizione parziale o totale, il Responsabile del Servizio può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la commissione edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli, anche in altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto, di norma, l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori tenui, o con la gamma cromatica delle terre. E' consentito

anche l'uso di pietra naturale, mentre per il conglomerato cementizio a faccia vista si richiede il consenso, della Commissione Edilizia.

Articolo 50 - Recinzioni ed infissi

Fatte salve le diverse disposizioni degli STRUMENTI URBANISTICI, le recinzioni devono essere realizzate a giorno, con uno zoccolo di muratura piena, di altezza non superiore a 1.20 metri, e con parte superiore formata da elementi costruttivi discontinui, tali da non impedire la visuale, infissi nella muratura sottostante, fino ad un'altezza massima di 2.50 metri dal terreno sistemato, pubblico o privato.

Nella zona omogenea A, ai sensi del DRAEL 2266/U, non sono consentite le recinzioni a giorno. Fatte salve le più puntuali disposizioni delle norme di attuazione degli STRUMENTI URBANISTICI, tutte le recinzioni, anche se di lotti destinati a servizi pubblici e non ancora espropriati, non devono superare l'altezza di 2.50 metri. Se la recinzione deve essere costruita in continuità con altre preesistenti, conformi a quanto sopra disposto, deve uniformarsi nei materiali nelle finiture ad almeno una delle due adiacenti.

Nei centri abitati e nelle zone fuori dai centri abitati, comprese quelle previste come edificabili o trasformabili dallo STRUMENTI URBANISTICI generale, le murature di recinzione devono essere realizzate alle distanze dal confine stradale previste dal codice della strada, di cui al DLE 285/92, al regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 495/92, e successive modifiche ed integrazioni, e richiamate agli articoli 31.31 e 31.32 del presente Regolamento.

Similmente, alle recinzioni realizzate con siepi vive si applicano le particolari norme del nuovo codice della strada.

Quando sia consentito dalle predette norme, le recinzioni devono essere elevate sul perimetro dei lotti, fatte salve le diverse prescrizioni degli STRUMENTI URBANISTICI.

In tutte le zone omogenee, è consentito di delimitare aree interne ai lotti, le quali siano pertinenti di unità immobiliari diverse, con le recinzioni a giorno sopra descritte. Gli elementi costruttivi discontinui possono essere utilizzati come sostegno di piante, anche rampicanti. L'assenso ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso di frazionamento del lotto.

Nella zona A, le grate di protezione delle finestre e le parti a giorno delle recinzioni interne devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

Articolo 51 - Serramenti

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico. E' vietato usare per abitazione locali costruiti ad uso negozio, magazzino od altro, per i quali è stato consentito l'accesso diretto dalla strada.

Le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza di almeno 2.50 metri sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4 metri sulla sede veicolare.

Sono vietati sistemi di chiusura di porte e di finestre con ante asportabili.

Articolo 52 - Balconi

Le distanze dalle strade e l'aggetto su queste è regolato dal nuovo codice della strada, DLE 285/92, e dal suo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 495/92, come anche modificati ed integrati, nonché dalle norme del presente regolamento per quanto di competenza del Responsabile del Servizio.

Fatte salve più precise disposizioni degli Strumento Urbanistico, nei centri abitati i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti che chiusi, aggettanti su spazi pubblici o su strade locali, non possono avere una sporgenza maggiore di 1.20 metri dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore di 4.00 metri, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono provvisti.

In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare 1/10 della larghezza della strada, fermo la sporgenza massima già stabilita.

Gli aggetti dei balconi aperti sugli spazi privati non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato dal confine e non superiore al 12.5% della minima distanza del fabbricato da un altro fabbricato, esistente o costruibile.

I balconi chiusi non possono avere una larghezza maggiore di 1/3 di quella della facciata, ed una distanza lungo la facciata inferiore a 4 metri fra di loro.

Non è consentita la costruzione di balconi chiusi nella zona A.

Non è consentita la realizzazione di balconi pensili né in corrispondenza dell'ultimo solaio, negli edifici o parti di questi, con copertura piana, né in corrispondenza della linea di gronda degli edifici, o parte di questi, con copertura a falde.

Articolo 53 - Chioschi. Edicole. Pensiline

Per l'ubicazione di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, od altre installazioni a carattere provvisorio fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni del nuovo codice della strada e del regolamento di attuazione, nonché le successive modifiche ed integrazioni.

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 metri.

Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità stabiliti dal nuovo codice della strada.

Limitatamente alle occupazioni già esistenti alla data di entrata in vigore del codice, nelle zone di rilevanza storico ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, il "Responsabile del servizio" può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitate o impedita capacità motoria.

Inoltre, per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti aree o spazi pubblici si devono rispettare le seguenti norme:

53.1 Non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 3 metri, misurata dal punto più basso dell'intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico;

53.2 Non possono sporgere più di 3 metri dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno 2 metri dal ciglio del marciapiede sottostante, senza che vi sia alcuna sporgenza, neppure di impianti.

53.3 Dovranno essere munite di condotti laterali per lo scarico delle acque pluviali in tubi di discesa incassati nella parete, o comunque tali da non causare molestia o pericolo al transito pedonale.

53.4 La copertura deve essere di materiale non frangibile e impermeabile.

53.5 Dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.

Articolo 54 - Limiti di sporgenza in genere

Gli elementi costruttivi degli edifici, gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica se non sopra i 3 metri di altezza dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza.

La sporgenza stessa non può superare più di 35 centimetri la linea di proprietà.

Gli elementi costruttivi di maggiore sporgenza sono consentiti ad altezze superiori a 4 metri, ma non possono eccedere il limite dei 60 centimetri. Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o le parti sporgenti non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico. E' consentito che vetrine, bacheche e simili, che importino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro non più di 20 centimetri.

Articolo 55 - Opere private da esposizione

Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche o simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali, deve ottenersi l'autorizzazione del "Responsabile del servizio", richiesta secondo le prescrizioni del presente regolamento.

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, se non previste dalle norme di attuazione degli Strumento Urbanistico, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

Le facciate degli edifici destinate a negozio, anche in parte, devono essere progettate e realizzate in modo che le scritte e le insegne occupino posizioni prestabilite, coerenti con l'architettura dell'edificio.

Articolo 56 - Segnalazioni e indicazioni

56.1 TARGHE PER DENOMINAZIONI STRADALI, NUMERI CIVICI, ETC.

Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente da parte della parete all'uopo destinata.

E' tassativamente vietata ogni opera e iscrizione che nuoce al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici e paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile del Servizio potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

56.2 SEGNALETICA ED IMPIANTI PUBBLICI

L'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.

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini il "Responsabile del servizio" può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il "Responsabile del servizio" ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

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

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendono al disotto di m. 2,20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati che abbia forma o interesse storico non potrà essere apportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del "Responsabile del servizio" e, nei casi di competenza, dalla soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il "Responsabile del servizio" potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenienti 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.

TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE

Capo quarto. Strumenti urbanistici di attuazione, opere di urbanizzazione e altre infrastrutture pubbliche

Articolo 57 - Criteri progettuali e opere di urbanizzazione

Gli Strumento Urbanistico di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, etc...), i programmi integrati di intervento, e qualsiasi altro strumento assimilabile a piani attuativi, nonché le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate, oltre che con il rispetto degli Strumento Urbanistico, anche in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento edilizio, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

57.1 Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.

57.2 Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, etc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento che dello stesso sistema delle opere di urbanizzazione.

Gli edifici devono essere disposti nel terreno rispetto alle linee aeree preesistenti in modo da soddisfare alle prescrizioni del D.M.L.P. 16.1.91 e del DPCM 23.4.92 circa le distanze di rispetto delle linee aeree dei fabbricati.

57.3 La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, etc.), anche in relazione al punto 57.1. In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio, rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso dei materiali faccia vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della commissione edilizia o più precise disposizioni dello Strumento Urbanistico.

E' anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.

57.4 La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.

57.5 La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed alla economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge.

Ai sensi dell'Articolo 5 del D.P.R. 485/92, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.

In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al successivo comma 57.6, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire, nelle forme previste dal presente regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.

57.6 Attuazione dell'intervento articolato in fasi, da specificare anche in convenzione, in modo tale che le concessioni o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso. A tal fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto di intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti, negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.

57.7 Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante della convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'Articolo 3, comma 3, della L.R. 20/91.

Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti:

57.7.1 la quantità degli spazi per servizi da cedere al Comune, non inferiore, per ogni unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq./mc. fra il totale degli spazi per servizi, per strade, per parcheggi pubblici ed il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche.

57.7.2 L'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, dal rapporto £/mc. fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.

Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato del 26.50% e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e deve essere oggetto di particolare e attento esame da parte della Commissione edilizia comunale.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione, o la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

Le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate e realizzate, da parte di privati e di Enti pubblici, oltre che in conformità al presente regolamento, curando che, nell'esercizio delle stesse e nelle attività di manutenzione, non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione di veicoli e di persone.

In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate, secondo le prescrizioni della L. 46/90 e del relativo regolamento di attuazione, della L.R. 17/89, del DMS 443/90, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle leggi richiamate negli Articoli 60 e 61, nonché delle prescrizioni delle norme CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'Articolo 58.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza e stabilità, alla sicurezza in caso di incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

Articolo 58 - Viabilità locale

In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica.

Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, DLE 285/82, e del regolamento di attuazione. Inoltre devono essere conformi al Regolamento edilizio, alla circolare CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello Strumento Urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.

Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo Strumento Urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere.

I nuovi innesti di strade pubbliche o soggette ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada. Gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo codice della strada devono essere resi conformi alle prescrizioni di questo e del suo regolamento di attuazione.

Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, col consenso della commissione edilizia, qualora il fabbisogno di parcheggi pubblici per autoveicoli siano riservate aree apposite interne rispetto alla strada o strade locali di parcheggio. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 59 - Spazi di sosta e di parcheggio

Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, DLE 285/92, e del suo regolamento di attuazione, comprese le successive modifiche ed integrazioni. Inoltre devono essere conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello Strumento Urbanistico generale, ed alle norme CNR pubblicate nel Bollettino Ufficiale n. 60 del 26.4.78, per le parti non in contrasto con il nuovo codice della strada.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 60 - Fognature

le reti di fognatura bianca e nera devono essere realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L. 46/90 e del regolamento di attuazione, del DMS 443/90, e del D.M.L.P. 12.12.85 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate all'Articolo 58.

Ai sensi dell'Articolo 7 della L. 46/90, le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 61 - Rete idrica

Il Comune ha facoltà, secondo l'Articolo 16 della L 36/94, di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici, previa convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere sono affidate.

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate all'art 41 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente regolamento Edilizio, del DCM 4.2.77, e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR citate all'Articolo 58.

Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 62 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'Articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'Articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

I materiali e componenti realizzati secondo le norme UNI e CEI, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 63 - Rete di illuminazione pubblica

I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Ai sensi dell'Articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.

Per effetto dell'Articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.

I materiali e componenti realizzati secondo le norme UNI e CEI, si considerano costruiti a regola d'arte.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 246/93.

Articolo 64 - Spazi a verde attrezzato

Gli spazi a verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; le aree per il gioco dei bambini di età superiore ai 6 anni, ragazzi e adulti.

I nuclei elementari di verde, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione minima di 3 mq. ad abitante, devono essere disposti in adiacenza alle abitazioni (raggio di influenza di 100 mt., numero minimo di abitanti serviti 100 e massimo 300) e comunque sempre in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio.

Le aree per il gioco dei bambini di età compresa tra i 3 e 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0.40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri, ed un numero minimo di abitanti serviti pari 1100 e massimo pari a 7500.

Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.

Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al D.P.R. 246/93.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

Capo primo - Modalità operative del Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 65 - Zonizzazione.

Il territorio comunale è suddiviso ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL.UU. 20/12/83 n. 2266/U, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Zona A - CENTRO STORICO- è la parte di territorio che riveste carattere storico di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essa, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi;

Zona B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate e diverse dalle zone A;

Zona C - ESPANSIONE RESIDENZIALE Sono le parti destinate a nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale;

Zona D - INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Zona E - ZONE AGRICOLE Sono le parti di territorio destinate ad uso agricolo compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti;

Zona F- TURISTICHE Sono le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti del tipo prevalentemente stagionale;

Zona H - ZONE DI RISPETTO Sono le parti del territorio non idonei alla edificazione per motivi di carattere igienico, geomorfologico o idrologico, ovvero per il fatto che rivestono un particolare pregio naturalistico, archeologico, paesaggistico;

Zona S - SERVIZI GENERALI Sono le parti di territorio interessate da servizi di quartiere (stradali) esistenti o previsti.

Articolo 66 - Attuazione del PUC.

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale si attuano attraverso concessioni edilizie dirette nelle zone A o B o mediante la formazione e approvazione nelle forme di legge di appositi piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati nelle zone di espansione residenziale (C) e nelle zone artigianali (D). (Piani per gli insediamenti produttivi).

Articolo 67 - Lottizzazioni di iniziativa privata.

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni compresi nelle zone C deve presentare un piano di lottizzazione corredato di tutti gli elaborati previsti all'Articolo 17.1

Uno o più proprietari delle zone incluse nelle citate zone omogenee, qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione previsto dal vigente Piano di Fabbricazione, possono previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi dell'Articolo 13 della L.R. n. 30/78.

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

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che preveda:

1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel piano di lottizzazione;

2) la realizzazione, a carico del proprietario, delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata del Consiglio Comunale;

3) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Articolo 68 - Lottizzazioni d'ufficio.

Il Responsabile del Servizio ha facoltà d'invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano di lottizzazione delle aree stesse, assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire, e un termine di 180 giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modificazioni che l'Amministrazione comunale abbia ritenuto di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con invito a dichiarare entro trenta giorni se l'accettino oppure in che modo propongono che sia modificato.

In questo caso il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree, dei non aderenti per l'ordinata attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Articolo 69 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.

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

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I DEFINIZIONI

Articolo 70 - Definizione degli interventi sull'esistente.

70.1 - Manutenzione ordinaria.

Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli edifici destinati alla residenza si definiscono pertanto opere di manutenzione ordinaria gli interventi tesi a ripristinare o a rifare parti non significative della costruzione che risultino fatiscenti o degradate.

In ogni caso le opere di cui sopra non devono modificare le caratteristiche originarie dell'immobile e la destinazione d'uso, alterarne la struttura o modificare la disposizione dei locali, ma debbono limitarsi a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del loro normale uso.

Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune opere che possono comprendersi in tale categoria:

- apertura e chiusura di porte interne;
- riparazione e rifacimento di tinteggiature e di intonaci interni;
- riparazione e sostituzione di pavimenti interni, di controsoffitti e di rivestimenti interni;
- manutenzione delle coperture e della relativa impermeabilizzazione;
- riparazione di gronde e pluviali;
- manutenzione di parapetti e ringhiere di terrazzi e balconi;
- ripulitura e tinteggiatura delle facciate senza modificare il colore originario;
- esecuzione di rappezzi e sistemi di ancoraggio nelle parti pericolanti delle facciate;
- ripristino e rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali originari, delle sagomature, delle aperture, delle fasce marcapiano ecc.;
- manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti idraulici, sanitari, elettrici, di riscaldamento o raffrescamento, degli ascensori ecc.;
- costruzione di arredi interni fissi anche con modesti interventi murari;
- riparazione delle recinzioni.

Per gli edifici industriali e artigianali sono da considerarsi di manutenzione ordinaria le opere che non comportino aumento di superficie o di volumi, nonché quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti esistenti ed il loro adeguamento tecnologico.

Le opere che possono comprendersi in questa categoria devono pertanto rispettare le seguenti condizioni:

- non siano da modificare le caratteristiche complessive dell'unità produttiva esistente;
- siano intorno al lotto di pertinenza dell'azienda e non incidano sulle strutture portanti degli edifici e sul loro aspetto estetico;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non determinino implicazioni di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutture;
- non abbiano conseguenze di natura igienica o effetti inquinanti;
- non contrastino con le norme del Piano Urbanistico Comunale.

Si elencano, a titolo esemplificativo, alcuni tipi di interventi di manutenzione ordinaria, tenendo presente che le opere medesime devono essere interne allo stabilimento ed al servizio dei suoi impianti:

- costruzioni destinate a consentire il razionale funzionamento degli impianti esistenti quali: cabine di trasformazione, cabine per pompe e valvole di intercettazione fluidi, cabine per comandi ecc.
- canalizzazioni per fluidi quali tubazioni idriche, fognature;
- lavori da eseguirsi all'interno dei locali chiusi;
- trincee a ciclo aperto e vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, installature di sostegno e apparecchiature all'aperto per il miglioramento degli impianti esistenti;
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico degli automezzi (bracci di carico, pensile) e quelle per la movimentazione di prodotti all'interno dello stabilimento (nastri trasportatori, elevatori ecc.).

70.2 - Manutenzione straordinaria.

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Riguardano quindi tutte le opere che, senza modificare la destinazione d'uso, sono tese a ripristinare o a rifare parti non significative dell'edificio; residenziale o produttivo, richiedendo operazioni più impegnative e meno frequenti a differenza degli interventi di manutenzione ordinaria compresi nel precedente punto a).

Possono ad esempio, configurarsi come interventi di manutenzione straordinaria i seguenti lavori:
rinnovamento e sostituzione di solai non praticabili;
rifacimento di tetti e dei solai di copertura;
realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazioni di quelli esistenti;
ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale;
consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di elementi strutturali di tetti, solai, scale.

Per gli edifici industriali e artigianali rientrano in ogni caso nella manutenzione straordinaria le operazioni sull'esistente che non possono in alcun modo essere assimilate a quelle elencate al precedente punto a) e semprechè gli interventi stessi non modifichino la forma originaria dell'immobile e non comportino un ampliamento, dal punto di vista fisico e occupazionale, delle dimensioni dello stabilimento.

70.3 - Restauro e risanamento conservativo.

Sono 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 rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Comprende pertanto gli interventi che tendono alla conservazione e/o alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio senza modificarne la struttura originaria salvo il ripristino delle parti alterate e l'eliminazione di aggiunte o sovrastrutture prive di interesse artistico ed estranee all'edificio originario.

70.4 - Ristrutturazione edilizia.

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Possono pertanto comprendersi sotto questa voce i tipi di interventi assimilabili ai seguenti:

modifiche strutturali effettuate all'interno dell'edificio lasciando sostanzialmente inalterate le strutture perimetrali;

operazioni che, anche senza modificare le strutture, trasformino integralmente i caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio.

70.5 - Ristrutturazione urbanistica

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono quindi un insieme coordinato di interventi riguardanti edifici ed urbanizzazioni effettuati su una porzione di territorio urbano interessato in tutto o in parte da edifici esistenti, nel rispetto della normativa del vigente Strumento Urbanistico.

Si elencano, a titolo d'esempio, alcune operazioni classificabili sotto questa voce:

razionalizzazione della forma, dimensione e disposizione dei lotti edificati e/o edificabili;

nuova organizzazione sia planivolumetrica che funzionale degli edifici destinati alla residenza ed ai servizi ed attrezzature;

recupero e valorizzazione delle porzioni di territori di particolare interesse culturale ed ambientale.

Articolo 71 - Indici e parametri.

Destinazioni d'uso: per ogni zona definisce una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili di una zona e la superficie complessiva della stessa zona impegnata dall'intervento.

Indice di fabbricabilità fondiario: è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabile), al netto delle superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline, fino ad un massimo di 1,20 di sporgenza.

Superficie minima del lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

Altezza dei fabbricati e computo dei volumi: per altezza di un fabbricato si intende la differenza di quota tra piano di sistemazione definitiva, sia pubblica che privata, ed il piano di intradosso dell'ultimo solaio, sempre che la copertura del fabbricato sia piana ed il tetto abbia pendenza minore del 35%;

L'altezza viene misurata sulla linea di intersezione tra la parete di prospetto e l'intradosso del solaio di copertura o falde inclinate.

Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio si considera la differenza di quote tra il piano di sistemazione definitiva ed il piano di estradosso dell'ultimo solaio, maggiorate della differenza massima, misurata su retta verticale, fra il profilo del tetto o mansarda in esame e quella che si sarebbe ottenuta con un tetto della pendenza del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35% al volume reale previsto al disopra dell'ultimo solaio.

Se l'edificio è disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore individuato secondo le modalità di cui ai commi precedenti; l'estremo inferiore è costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica che privata, relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso.

È vietato maggiorare le altezze sopra definite, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzato sullo stesso terreno, se pianeggiante; se il dislivello del terreno lo consente la costruzione può svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento medio del terreno naturale nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

È consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistono, i volumi tecnici non abilitati ed il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a 2,50 mt. se la costruzione sorge su pilotis, a condizione che sia aperto e non edificato e sia destinato a parcheggio o spazio pedonale ad uso pubblico per non meno del 75% dell'intera area.

Per tutti gli edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona di mt. 2,50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;

più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di Piano di Fabbricazione per servizi pubblici;

le strade vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che risultano asservite ad altre costruzioni.

Il computo della volumetria così come prescritto nel presente articolo dovrà essere applicato anche per la determinazione del contributo concessorio.

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

Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza.

I distacchi variano da zona a zona, ma è fissato un minimo assoluto.

I distacchi fra gli edifici si applicano anche alle parti di un medesimo edificio.

Distacco dal confine di lotto: è la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine del lotto.

È variabile da zona a zona in rapporto all'altezza degli edifici, ma è fissato un minimo assoluto.

Accessori: sono locali per lo più ad un solo piano, adibito al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile sul lotto.

Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 3,00.

Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a mt. 8,00 e la superficie dal pavimento uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano.

Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 2,00; in essa, possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.

Larghezza stradale: per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

Per quanto riguarda i volumi tecnici, sia per la definizione che per la loro eventuale quantificazione, si demanda a quanto specificato nella Circolare Ministero LL.PP. N° 2474 del 31/01/1973.

Articolo 73- Deposito 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 Responsabile del Servizio potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

In tutto il territorio comunale le discariche o il deposito di materie sono subordinate ad autorizzazione del Responsabile del Servizio.

Articolo 74 - Costruzioni in arretramento.

Il Responsabile del Servizio, su parere della Commissione Edilizia, potrà disporre, per motivi di pubblica utilità, che per un tratto di strada l'arretramento costituisca un alienamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati.

Gli edifici in arretramento rispetto alla linea stradale devono mantenere la facciata parallela a detta linea salvo particolari diverse situazioni che il Responsabile del Servizio potrà autorizzare sentita la Commissione Edilizia.

In ogni caso il concessionario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona in arretramento ed a rifinire i fianchi dei fabbricati laterali che restassero scoperti.

Articolo 75 - Arredo urbano.

Tutti i muri di fabbrica, ciechi o no, visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente profilato, a taglio netto o rivestiti in pietra naturale da taglio, dovranno essere intonacati e colorati con tinte che non offendano la vista o deturpino l'ambiente.

Non sono consentiti rivestimenti in tessere, piastrelle o altri materiali che non siano intonaci o pietre naturali.

Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed al tessuto urbano circostante.

Articolo 76 - Isolamento dalla umidità.

Ogni edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo. In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati, o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno, oltre che da solaio o da un vespaio aerato dello spessore di almeno 30 cm., anche da uno strato di materiale impermeabile.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglie.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate interamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza e devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nella rete fognante.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

Articolo 77 - Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'Articolo 31 e seguenti come "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti dall'Articolo 31 e seguenti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

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 e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'Articolo 31 e seguenti come "chiostrine" possono affacciarsi soltanto disimpegni o locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze, ne rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili dai locali ad uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Articolo 78 - Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

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

Articolo 79 - Vicoli e passaggi privati.

Nel caso di passaggi laterali che servono di comunicazione fra la strada e la porta posteriore dell'edificio e dai quali prendono aria e luce, anche temporanea, locali non adibiti ad abitazione, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere minore di metri tre misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso.

In ogni modo la lunghezza non potrà oltrepassare i metri 15.

Non è consentita la costruzione di terrazzi e balconi aggettanti sui passaggi laterali.

I vicoli ed ai passaggi privati in genere si applicano le disposizioni sui cortili per quanto riguarda la pavimentazione, lo scolo delle acque, la nettezza, la manutenzione.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere mantenuti intonacati, tinteggiati, spazzati e sgombri di immondizie e di qualsiasi causa di insalubrità.

Sono ammesse deroghe motivate al presente articolo per lo zone "A" del centro abitato.

Articolo 79 - Convogliamento acque luride.

Tutti gli edifici devono avere gli scarichi delle latrine e delle acque bianche allacciati alla pubblica fogna. Tutte le opere di canalizzazione all'uopo necessarie devono essere approvate dall'Amministrazione e sono a totale carico di chi richiede la concessione edilizia.

In ogni progetto deve essere indicato chiaramente lo schema di fognatura.

Sono ammessi i pozzi neri a svuotamento soltanto quando sia assolutamente impossibile in linea tecnica l'allaccio alla pubblica fogna o questa non esista.

La capacità della fossa non dovrà essere inferiore ai mc. 1,00 per 100 mc. di costruzione.

La posizione rispetto all'edificio e le sue particolarità costruttive saranno fissate volta per volta dall'Ufficio Sanitario dell'Amministrazione per le parte di relativa spettanza.

E vietato lo smaltimento delle acque di fogna bianche o nere con dispersione nel terreno o convogliamento nei fognoli o nella rete di raccolta delle acque meteoriche.

I proprietari di una casa fronteggiante una fognatura pubblica, dovranno a loro spese, mentre è in costruzione il condotto di fogna, formare i canaletti di immissione dall'interno delle rispettive abitazioni.

I canaletti privati saranno costruiti con tubi di fibrocemento del tipo per condotti fognari o di gres del diametro minimo di cm. 15, e con adeguate pendenze e pozzetti di ispezione a raccordo e con sifone ispezionabile a chiusura ermetica.

Nei vicoli chiusi, ove la distanza delle fognature comunali non sia superiore a m. 15, i proprietari sono obbligati all'immissione dei canaletti privati nel condotto di fogna.

I pozzi neri a svuotamento dovranno essere collocati all'esterno; dovranno avere murature indipendenti da quelle del fabbricato e nelle case di nuova costruzione dovranno distare almeno 10 m. dai pozzi chiari e dai serbatoi di acqua potabile.

Quando la costruzione di pozzi neri e degli impianti depuratori venga eseguita in calcestruzzo di cemento o in cemento armato o in anelli di cemento di spessore non superiore a cm. 10, lo spessore integrale delle pareti e del fondo, non dovrà essere mai minore di cm. 15 in modo da assicurare la perfetta tenuta.

La soletta o volta di copertura dovrà essere spessa almeno cm. 10 e dovrà avere passo l'uomo per la ispezione e la pulizia.

Quando la costruzione dei pozzi neri venga eseguita in muratura, il pavimento dovrà essere costituito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 20, con sovrapposto uno strato di malta di cemento, dello spessore di cm. 5.

Le pareti saranno costituite con coltrina di mattoni murati a cemento dello spessore non minore di cm. 25 con rinfianco di calcestruzzo di cemento dello spessore non minore di cm. 15 in modo che lo spessore costante totale non sia minore di cm. 40.

I pozzi neri dovranno esser coperti o con soletta in cemento armato dello spessore di cm. 10 o con volta di cm. 15 con rinfianco di cappa di calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 10.

Per l'impiego di detti materiali nella costruzione di pozzi neri, si dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

I pozzi neri saranno intonacati a cemento e lisciati su tutta la superficie interna, non esclusa la volta ed il pozzetto di penetrazione; avranno tutti gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 15 e rinfiancati da uno strato di malta di cemento di almeno mm. 15; quando non vengano eseguiti con pareti di cemento dello spessore indicato nel presente articolo.

Detti pozzi saranno coperti da chiusino a doppia battuta in modo da garantire l'ermetica chiusura.

I pozzi neri saranno provvisti di condotto di aerazione costituito di materiale non facilmente deteriorabile di diametro non minore di cm. 6 da prolungarsi fino al di sopra del tetto, protetto da una reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile atto ad impedire efficacemente l'uscita degli insetti.

Le norme suddette, stabilite per la costruzione dei pozzi neri, dovranno essere adottate anche in caso di restauro di quelli esistenti.

Ove ciò non sia possibile si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall'Autorità Comunale.

I pozzi neri che non potranno essere efficacemente riparati, dovranno essere soppressi a cura e spese del proprietario e ricostruiti a regola d'arte entro il termine stabilito, caso per caso, dall'Autorità Comunale.

La costruzione dei pozzi neri a tenuta sarà consentita solo in mancanza di fognatura pubblica.

Articolo 80 - Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzati di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alla legge n. 615/66 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico) ed alla legge n. 373/76 e successivo regolamento di attuazione (norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non integrate con una soddisfacente soluzione architettonica.

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

In ogni caso dovrà essere previsto quanto prescritto dalla citata legge n. 615/66.

Articolo 81 - Norme comuni a tutti i piani abitabili.

L'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione non può essere inferiore a ml. 2,55.

Per i piani seminterrati e sottotetto valgono le altezze minime e medie fissate agli artt. 58,59 e 60 del presente regolamento.

Le altezze minime possono ridursi a ml. 2,30 per corridoi, i disimpegni in genere, i servizi igienici ed i ripostigli.

In tutti i piani abitabili tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione diretta.

Per ciascun locale di abitazione la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso si dovrà garantire un fattore di luce diurna medio non inferiore a 2%.

I locali destinati a servizi igienici ed i vani scala, quando non provvisti di ventilazione naturale e diretta dall'esterno, dovranno essere dotati di sistemi di ventilazione meccanica che immettano aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

E comunque necessario assicurare l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, bagni) prima che si diffondano.

Il posto di cottura eventualmente annesso ad un locale destinato al soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali usati per la costruzione di alloggi adibiti ad abitazione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Articolo 82 - Fabbricati in zona rurale.

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono rispettare le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali: ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

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

Ogni abitazione dovrà essere provvista di rete idrica di distribuzione collegata all'acquedotto o sorgente o pozzo.

Quest'ultimo dovrà essere costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o quantomeno di cisterna igienicamente costruita o difesa.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. I locali adibiti a ricovero bestiame dovranno essere separati dalle abitazioni.

Le distanze dalla strada dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. LL.PP. n. 1404 dell'1/4/1968.

La dichiarazione di abitabilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO II NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.

Articolo 83 - Manutenzione delle aree.

Tutte le aree destinate dallo Strumento Urbanistico all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

Articolo 84 - Deposito 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 Responsabile del Servizio potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

In tutto il territorio comunale le discariche o il deposito di materie sono subordinate ad autorizzazione del Responsabile del Servizio.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO III USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Articolo 85 - Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche.

La società e gli Enti esercenti linee elettriche, telegrafiche e telefoniche dovranno entro due mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione, misura e sicurezza, e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Qualora non venga provveduto entro il termine prescritto, il rilevamento sarà eseguito a cura e spese dell'Amministrazione Comunale e le relative spese saranno rimosse a mezzo dell'Esattore Comunale.

Dopo l'accertata consistenza dell'impianto, qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica .

Per ottenere l'autorizzazione ed installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche dovrà essere presentata domanda corredata di planimetria quotata in tre copie con indicate tutte le caratteristiche delle linee, con disegni, pure in tre copie, delle linee, dei sostegni, delle opere murarie, ecc.

Nel centro abitato non è consentita l'installazione di linee aeree se non per motivate esigenze tecniche non risolvibili con linee in cunicolo.

Articolo 86 - Spazi e strade private a fondo cieco

I cortili, gli spazi privati e le strade private a fondo cieco comunicante con uno spazio pubblico, dovranno essere chiuse con un muro o un cancello.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, avrà facoltà di applicare questa disposizione alle vie private in seguito a regolare approvazione quando, per inosservanza delle condizioni stipulate, ciò si rendesse necessario nell'interesse pubblico.

Articolo 87 - Chiusura di aree fabbricabili.

E in facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere che le aree edilizie prospicienti spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta realizzati in pietrame locale con lavorazione faccia vista, o almeno con assiti solidi di aspetto, a suo giudizio decorosi.

I parchi e i giardini privati e le zone private interposti tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno assoggettati alle disposizioni che di volta in volta impartirà il Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia.

Articolo 88 - Decenza e pulizia delle opere giardinate.

E prescritto che le opere giardinate intorno ai fabbricati prospettanti sulle vie, siano tenute in perfetto stato di pulizia e ordine, evitando che si accumulino materiali, provviste ed altro (sia pure di uso domestico), che rendano indecente o disordinato lo spazio, a discapito della bellezza del fabbricato stesso e ciò indipendentemente dalle prescrizioni del regolamento di polizia urbana.

Articolo 89 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.

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

In particolare dovranno essere rispettate le norme tecniche dettate dal D.P.R. n. 384/78 relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 90 - Locali per allevamento e ricovero di animali.

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche del Piano Urbanistico Comunale, e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nel regolamento comunale di igiene vigente e nelle leggi particolari relative.

E in ogni caso vietato tenere ricoveri per animali nel centro abitato.

Articolo 91 - Impianti per lavorazioni insalubri.

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al TU delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato TU e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 92 - Cave.

La coltivazione delle cave è soggetta a concessione del Responsabile del Servizio e va esercitata secondo le norme contenute nella Legge Regionale 7/giugno/1989 n° 30, e secondo la convenzione che verrà stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente.

La concessione, salvo il preventivo assenso dell'ente concedente, non è cedibile e può essere sospesa o revocata quando il titolare non ottemperi agli obblighi della convenzione o vi sia pericolo per la stabilità del suolo o quando siano violate le norme relative alle leggi urbanistiche o igienico sanitarie, nonché quando sopravvivono esigenze di prevalente interesse pubblico.

Articolo 93 - Modalità per la concessione sulle cave.

Chiunque intenda ottenere la concessione di cui all'articolo precedente deve presentare domanda al Responsabile del Servizio nella quale si dovrà indicare :

- 1 generalità e domicilio del richiedente, se questo è persona fisica; l'indicazione della ragione sociale, della sede e del legale rappresentante, se si tratta di una società o impresa cooperativa;
- 2 l'indicazione della cava e la dimensione dell'area oggetto della domanda con la planimetria relativa;
- 3 i materiali o il materiale oggetto della coltivazione;
- 4 il tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione;
- 5 i programmi per la sistemazione finale del suolo e il ripristino ambientale.

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

- 1 programma di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio delle cave ed i metodi di coltivazione da adottare;
- 2 programma di sfruttamento che specifichi la sede ove avviene la lavorazione del materiale estratto, la gamma dei prodotti trattati e le previsioni di impiego della manodopera;
- 3 qualità e quantità dei servizi sociali da installare in rapporto alla manodopera impiegata;
- 4 documentazione attestante la libera disponibilità dei terreni interessati;
- 5 fotografie dell'area interessata in numero e formato opportuno a rappresentarla adeguatamente;
- 6 piano quotato attuale e piano quotato finale con sezioni significative.
- 7 permesso di ricerca rilasciato dall'Assessore Regionale dell'Industria.
- 8 studio sull'impatto ambientale e misure idonee a ridurne l'impatto.

Per i fabbricati e le altre opere accessorie resta valido quanto prescritto in linea generale per i progetti ordinari.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO IV GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Articolo 94 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

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

1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;

3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) estremi della concessione edilizia relativa ai lavori in oggetto;

5) nome e cognome del responsabile del cantiere.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il Responsabile del Servizio 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, ripuliture di tetti;

d) esistano ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente i passanti del pericolo, il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore am. 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.

Articolo 95 - Rimozione delle recinzioni.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

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

In casi di inadempienza il Responsabile del Servizio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste da leggi e regolamenti vigenti.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 96 - Ispezioni e vigilanza ai fabbricati Sanzioni.

Oltre che nei casi previsti dal regolamento locale di igiene è facoltà del Responsabile del Servizio di far eseguire ispezioni ai fabbricati esistenti ogniqualvolta ne ravvisi l'opportunità per ragioni di pubblico interesse, e di ordinare i provvedimenti del caso.

I funzionari ed agenti comunali incaricati della sorveglianza edilizia avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori di nuova costruzione o di restauro, per ispezionare tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento.

Tutto il personale di vigilanza municipale denuncerà al Responsabile del Servizio qualsiasi fatto o atto contrario alle disposizioni del presente regolamento e delle leggi generali o speciali di igiene, di edilizia e di urbanistica.

Accertata e contestata, nei modi prescritti, l'inosservanza alle disposizioni del regolamento e/o delle leggi vigenti o l'inadempienza alle ingiunzioni e diffide fatte dal Responsabile del Servizio, i funzionari incaricati dovranno redigere apposito verbale seguendo la procedura della legge comunale e provinciale.

Sono applicabili, ove previsto, le disposizioni degli articoli 15, 16 e 17 della legge 28/1/77 n. 10.

Articolo 97 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il "Responsabile del servizio", per motivi di pubblico interesse, potrà sentire la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante al proprietario.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno ecc. deve essere prescritta, ove no sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Articolo 98 - Disposizioni transitorie.

I lavori autorizzati con regolare concessione edilizia anche se non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggetti alle disposizioni in esso dettate, purché siano iniziati e compiuti entro i termini di validità della concessione.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro il limite massimo di tre anni dall'inizio dei lavori. Dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Articolo 99 - Applicazione del Regolamento a tutto il territorio comunale.

Il presente regolamento è applicabile a tutto il territorio del Comune ed entra in vigore alla data di pubblicazione nel BURAS.

Articolo 100 - Abrogazione delle norme incompatibili con il regolamento.

Il precedente Regolamento Edilizio ed ogni altra disposizione che sia in contrasto o incompatibile con il presente regolamento, sono abrogati dal giorno della entrata in vigore del regolamento stesso.

LEGENDA DEI TERMINI COMUNI USATI

PUC	- Piano Urbanistico Comunale
L.R.	- Legge Regionale
DRAEL	- Decreto Regionale Assessore Enti Locali
DMS	- Decreto Ministro Sanità
D.P.R.	- Decreto Presidente della Repubblica
DPCM	- Decreto Presidente Consiglio dei Ministri
DLL	- Decreto Legge
DLE	- Decreto Legislativo
DPGR-RG	- Decreto Presidente Giunta Regionale
CMLP	- Circolare Ministero Lavori Pubblici

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I NORME PRELIMINARI	1
Articolo 1 - Applicabilità Del Regolamento Edilizio. Competenze	1
Articolo 2 - Deroghe	1
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI	3
- Capo secondo - Opere che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio. Manutenzioni, restauri, risanamenti. Modifiche di destinazione d'uso.	3
Articolo 3 - opere soggette a concessione.	3
Articolo 4 - Effetti e validità della concessione	5
Articolo 5 - Durata della concessione	5
Articolo 6 - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione.	6
Articolo 7 - Opere eseguibili d'urgenza.	8
Articolo 8 - Opere esenti da concessione. Opere ed usi esenti da autorizzazione.	8
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI	9
Capo terzo . Organi istruttori	9
Articolo 9 - Commissione Edilizia.	9
Articolo 10 - Composizione della Commissione Edilizia	9
Articolo 11 - Funzionamento della C.E.	10
Articolo 12 - Commissione Edilizia Ristretta	10
Articolo 13 - Pareri di Altri Enti	10
TITOLO PRIMO . DISPOSIZIONI GENERALI	13
Capo Quarto . Procedure	13
Articolo 14 - Domanda di Concessione	13
Articolo 15 - Allegati alla domanda di concessione.	13
Articolo 16 - Domanda di Autorizzazione	15
Articolo 17 - Allegati alla domanda di autorizzazione	16
Articolo 18 - Rilascio della concessione o dell'autorizzazione. Documenti per il ritiro.	20
Articolo 19 - Pubblicità	21
TITOLO PRIMO . DISPOSIZIONI GENERALI	23
Capo Quinto . Esecuzione e controllo delle opere.	23
Articolo 20 - Inizio dei lavori.	23
Articolo 21 - Riferimenti fissi piano altimetrici.	24
Articolo 22 - Controllo sui lavori.	24
Articolo 23 - Ultimazione dei lavori	25
Articolo 24 - Responsabilità	25
TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI	26
Capo sesto. Cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità.	26
Articolo 25 - Occupazione ed uso del suolo o sottosuolo pubblico.	26
Articolo 26 - Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione	26
Articolo 27 - Ponti e scale di servizio	27
Articolo 28 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	27
Articolo 29 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	27
Articolo 30 - Rinvenimenti e scoperte	27
TITOLO SECONDO. TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI	28
Articolo 31 - Termini convenzionali ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione	28
TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE	41
Capo Primo . Caratteristiche ambientali degli edifici.	41
Articolo 32 - Criteri progettuali	41

Articolo 33 - Norme generali	41
Articolo 34 - Abitazioni	43
Articolo 35 - Edifici, attrezzature e locali per usi diversi.	44
Articolo 36 - Scale	45
Articolo 37 - Parcheggi	45
TITOLO TERZO . DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE	47
Capo Secondo. Requisiti tecnologici degli edifici.	47
Articolo 38 - Sicurezza statica	47
Articolo 39 - Risparmio energetico	47
Articolo 40 - Difesa e protezione dagli incendi	47
Articolo 41 - Approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile	48
Articolo 42 - Smaltimento delle acque superficiali e reflue	48
Articolo 43 - Distribuzione ed uso dell'energia elettrica	48
Articolo 44 - Distribuzione ed uso del gas combustibile	48
Articolo 45 - Impianti termici	49
Articolo 46 - Ascensori e Montacarichi	49
TITOLO TERZO . DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE	50
Capo terzo. Requisiti ambientali degli edifici e delle opere esterne minori	50
Articolo 47 - Coerenza e compiutezza architettonica degli edifici. Manutenzioni	50
Articolo 48 - Larghezza minima dei fronti	50
Articolo 49 - Materiali, intonaci e coloriture	50
Articolo 50 - Recinzioni ed infissi	51
Articolo 51 - Serramenti	51
Articolo 52 - Balconi	51
Articolo 53 - Chioschi. Edicole. Pensiline	52
Articolo 54 - Limiti di sporgenza in genere	52
Articolo 55 - Opere private da esposizione	52
Articolo 56 - Segnalazioni e indicazioni	52
TITOLO TERZO. DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE	54
Capo quarto. Strumenti urbanistici di attuazione, opere di urbanizzazione e altre infrastrutture pubbliche	54
Articolo 57 - Criteri progettuali e opere di urbanizzazione	54
Articolo 58 - Viabilità locale	55
Articolo 59 - Spazi di sosta e di parcheggio	55
Articolo 60 - Fognature	55
Articolo 61 - Rete idrica	56
Articolo 62 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica	56
Articolo 63 - Rete di illuminazione pubblica	56
Articolo 64 - Spazi a verde attrezzato	56
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA	57
Capo primo - Modalità operative del Piano Urbanistico Comunale.	57
Articolo 65 - Zonizzazione.	57
Articolo 66 - Attuazione del PUC.	57
Articolo 67 - Lottizzazioni di iniziativa privata.	57
Articolo 68 - Lottizzazioni d'ufficio.	57
Articolo 69 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.	58
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA	59
CAPO I DEFINIZIONI	59
Articolo 70 - Definizione degli interventi sull'esistente.	59
Articolo 71 - Indici e parametri.	60
Articolo 73- Deposito su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.	61
Articolo 74 - Costruzioni in arretramento.	62
Articolo 75 - Arredo urbano.	62
Articolo 76 - Isolamento dalla umidità.	62

Articolo 77 - Spazi interni agli edifici.	62
Articolo 78 - Uso dei distacchi tra fabbricati.	63
Articolo 79 - Vicoli e passaggi privati.	63
Articolo 79 - Convogliamento acque luride.	63
Articolo 80 - Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.	64
Articolo 81 - Norme comuni a tutti i piani abitabili.	64
Articolo 82 - Fabbricati in zona rurale.	64
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA	65
CAPO II NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.	65
Articolo 83 - Manutenzione delle aree.	65
Articolo 84 - Deposito su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.	65
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA	66
CAPO III USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	66
Articolo 85 - Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche.	66
Articolo 86 - Spazi e strade private a fondo cieco	66
Articolo 87 - Chiusura di aree fabbricabili.	66
Articolo 88 - Decenza e pulizia delle opere giardinate.	66
Articolo 89 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.	66
Articolo 90 - Locali per allevamento e ricovero di animali.	66
Articolo 91 - Impianti per lavorazioni insalubri.	67
Articolo 92 - Cave.	67
Articolo 93 - Modalità per la concessione sulle cave.	67
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA	68
CAPO IV GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	68
Articolo 94 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.	68
Articolo 95 - Rimozione delle recinzioni.	68
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA URBANISTICA	69
CAPO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	69
Articolo 96 - Ispezioni e vigilanza ai fabbricati Sanzioni.	69
Articolo 97 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.	69
Articolo 98 - Disposizioni transitorie.	69
Articolo 99 - Applicazione del Regolamento a tutto il territorio comunale.	69
Articolo 100 - Abrogazione delle norme incompatibili con il regolamento.	69