

COMUNE di MONTEGABBIONE

PROVINCIA DI TERNI

REGOLAMENTO EDILIZIO

DATA

19 MARZO 1999

IL TECNICO

Mario Gentili



INDICE

CAPO I

Art. 1 - Oggetto del Regolamento	pag. 5
Art. 2 - Interventi soggetti a concessione edilizia	pag. 5
Art. 3 - Denuncia di Inizio Attività	pag. 5
Art. 4 - Autorizzazione Edilizia	pag. 6
Art. 5 - Interventi non soggetti nè a concessione edilizia nè ad autorizzazione o denuncia di inizio attività	pag. 7
Art. 6 - Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali	pag. 7
Art. 7 - Autorizzazione Ambientale	pag. 8
Art. 8 - Autorizzazioni di enti diversi dal Comune	pag. 9

CAPO II

Art. 9 - Definizione di alcune categorie di intervento	pag. 10
Art. 10 - Interventi indifferibili ed urgenti	pag. 10
Art. 11 - Mutamento di destinazione d'uso	pag. 11
Art. 12 - Intervento edilizio diretto	pag. 11
Art. 13 - Intervento urbanistico preventivo	pag. 12
Art. 14 - Piani Attuativi	pag. 12
Art. 15 - Elementi del piano attuativo	pag. 15
Art. 16 - Richiesta di parere preliminare	pag. 16
Art. 17 - Approvazione dei piani attuativi	pag. 16

CAPO III

Art. 18 - Domanda di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività	pag. 17
Art. 19 - Documentazione a corredo della domanda di concessione o autoriz- zazione e della denuncia di inizio attività	pag. 17
Art. 20 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia	pag. 20
Art. 21 - Decadenza della concessione	pag. 21
Art. 22 - Contributo concessorio	pag. 21
Art. 23 - Composizione della Commissione edilizia comunale	pag. 21
Art. 24 - Compiti della Commissione edilizia comunale	pag. 23
Art. 25 - Funzionamento della Commissione edilizia comunale	pag. 23

CAPO IV

Art. 26 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	pag.25
Art. 27 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori	pag.25
Art. 28 - Cantieri di lavoro	pag.26
Art. 29 - Ponti e scale di servizio	pag.27
Art. 30 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag.27
Art. 31 - Responsabilità degli esecutori delle opere.....	pag.28
Art. 32 - Rimozione delle recinzioni	pag.28
Art. 33 - Prevenzione degli infortuni.....	pag.28
Art. 34 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	pag.29
Art. 35 - Esecuzione d'ufficio	pag.30
Art. 36 - Garanzie	pag.31

CAPO V

Art. 37 - Deflusso delle acque	pag.32
Art. 38 - Cortili e chiostrine	pag.32
Art. 39 - Locali abitabili	pag.33
Art. 40 - Locali igienici, cucine e disimpegni.....	pag.34
Art. 41 - Piani terreni	pag.35
Art. 42 - Locali accessori	pag.36
Art. 43 - Scale.....	pag.36
Art. 44 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"	pag.36
Art. 45 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	pag.37
Art. 46 - Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici.....	pag.37
Art. 47 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.	pag.38
Art. 48 - Norme edilizie per le costruzioni rurali.....	pag.38
Art. 49 - Terreni insalubri.....	pag.40
Art. 50 - Concimaie.....	pag.40
Art. 51 - Disciplina degli scarichi.....	pag.40
Art. 52 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.....	pag.41
Art. 53 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche.....	pag.41

CAPO VI

Art. 54 - Interventi di manutenzione degli edifici esistenti	pag.42
Art. 55 - Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione	pag.42

Art. 56 - Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente.....	pag.43
Art. 57 - Impianti e canalizzazione	pag.44
Art. 58 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	pag.44
Art. 59 - Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate.....	pag.45
Art. 60 - Realizzazione di cabine per servizi pubblici	pag.46
Art. 61 - Forme ammesse per pubbliche affissioni	pag.46
Art. 62 - Affissione diretta.....	pag.46
Art. 63 - Pubblicità e segnaletica di servizio.....	pag.47
Art. 64 - Targhe per uffici e sedi sociali	pag.47
Art. 65 - Segnaletica per servizi pubblici.....	pag.48
Art. 66 - Rilascio dell'autorizzazione e documentazione a corredo	pag.48
Art. 67 - Strutture espositive e attrezzature ammesse	pag.49
Art. 68 - Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili.....	pag.49
Art. 69 - Caratteristiche degli arredi sul suolo pubblico.....	pag.50
Art. 70 - Chioschi, edicole e strutture affini	pag.50
Art. 71 - Deroghe per manifestazioni temporanee	pag.51
Art. 72 - Servitù pubbliche	pag.51

CAPO VII

Art. 73 - Parametri edilizi	pag.53
Art. 74 - Parametri urbanistici	pag.56
Art. 75 - Area pertinente	pag.57
Art. 76 - Destinazione d'uso	pag.57
Art. 77 - Distanze.....	pag.58
Art. 78 - Parcheggi.....	pag.59
Art. 79 - Zone di rispetto	pag.60
Art. 80 - Piano aziendale	pag.60
Art. 81 - Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità	pag.61
Art. 82 - Deroghe.....	pag.61
Art. 83 - Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza.....	pag.62

CAPO VIII

Art. 84 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.....	pag.63
Art. 85 - Manutenzione degli edifici e aree scoperte	pag.63

CAPO IX

Art. 86 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo
pubblico pag.64

Art. 87 - Rinvenimenti e scoperte pag.65

Art. 88 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche pag.65

CAPO X

Art. 89 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio pag.66

Art. 90 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento
Edilizio pag.66

Art. 91 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima della
entrata in vigore del presente Regolamento pag.66

ALLEGATI

Allegato 1 - Altezza massima di un fabbricato pag.67

Allegato 2 - Superficie coperta di un fabbricato pag.70

Allegato 3 - Volume ammesso pag.71

CAPO I CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il Regolamento disciplina sul territorio comunale:

- a) la esecuzione di qualsiasi intervento urbanistico;
- b) la esecuzione di qualsiasi intervento edilizio;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale, comprese le installazioni di condotte e palificazioni elettriche, telefoniche, di gas ecc., sia da parte di privati che di enti ed aziende pubbliche o private.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si applicano le vigenti disposizioni di leggi in materia.

Art. 2 - Interventi soggetti a concessione edilizia

L'esecuzione degli interventi di cui al precedente articolo 1 comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al previo rilascio della concessione edilizia prevista e disciplinata dalla legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni, salvo quanto disposto negli articoli 3,4,5 e 6.

La concessione edilizia, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla-osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente Regolamento.

Art. 3 - Denuncia di Inizio di Attività

Sono subordinati alla denuncia di inizio di attività i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed opere interne su immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968 che non modifichino la destinazione d'uso;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione dei relativi volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base delle nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categorie edilizie e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La denuncia di inizio attività costituisce facoltà del soggetto che intende procedere all'esecuzione degli interventi di cui sopra ed è disciplinata dalla norme di cui ai commi 8-bis,9,10,11,12,13,14,15 e 17 dell'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n.1497 e 6 dicembre 1991, n. 394 e nelle altre ipotesi previste dall'art. 4, comma 8, lett. a) e b) del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di cui sopra, da realizzare su immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi della legge 19 giugno 1939, n. 1497, qualora non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi oggetto di tutela, possono essere eseguiti previa denuncia di inizio attività.

Art. 4 - Autorizzazione edilizia

Gli interventi indicati nel precedente articolo, per i quali è esclusa o non è esercitata la facoltà di procedere mediante denuncia di inizio attività, sono soggetti ad autorizzazione edilizia in quanto previsti dalle legge 5 agosto 1978, n. 457 e 25 marzo 1982, n. 94 o da altre disposizioni legislative particolari. L'esecuzione delle relative opere è subordinata al previo rilascio della concessione edilizia, qualora non espressamente indicato nelle predette disposizioni di legge.

L'autorizzazione edilizia, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla-osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente Regolamento.

Art. 5 - Interventi non soggetti nè a concessione edilizia nè ad autorizzazione o denuncia di inizio attività

Fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e quelle in materia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 non sono soggetti a concessione edilizia, nè ad autorizzazione, nè a denuncia di inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lett. a) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono considerati interventi di ordinaria manutenzione anche i seguenti:

- a) demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci e tinteggiature interni;
- b) rifacimento, anche totale, di servizi igienici, acquai e camini;
- c) realizzazione di fognature, acquedotti ed altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato;
- d) manutenzione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti;
- e) aperture, chiusure, spostamenti e modificazione di porte su tramezzi all'interno di edifici.

Art. 6 - Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali

Il Consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 27 delle legge 8 giugno 1990, n. 142, come modificato ed integrato dall'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n.127, previa la conferenza prevista dal 3° comma del medesimo articolo 27.

Lo schema di accordo di programma, la deliberazione del Consiglio comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonchè il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dai commi 4,5,6 e 7 dell'articolo 30 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31.

Gli atti di cui al comma 2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.

Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, dell'art. 30 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, il Sindaco o suo delegato convoca la conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.

L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce l'effetto di variante allo strumento urbanistico generale comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo.

Art. 7 - Autorizzazione ambientale

Per gli interventi ricadenti in zone sottoposte al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 7 di detta legge deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

In tali atti deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorchè efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici, ai sensi dell'art. 82, comma 9, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria ambientale e previo parere della Commissione edilizia comunale, con la presenza obbligatoria di un membro esperto in materia, e deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalla opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo. Il parere della Commissione edilizia integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonchè l'eventuale autorizzazione ambientale, debbono riportare per esteso il parere dell'esperto medesimo.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'attività edilizia, anche una relazione nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento prospettato.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497, 8 agosto 1985, n. 431 e all'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31.

Art. 8 - Autorizzazioni di enti diversi dal Comune

L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla-osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente Regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia da parte del Comune o della denuncia di inizio attività.

I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici dell'Umbria.

Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 21 ottobre 1997, n.31 e del presente Regolamento.

I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private e dei lotti alle strade pubbliche, di competenza dell'Amministrazione Provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli Enti titolari della funzione.

Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8 giugno 1984, n.29, previo parere della Comunità montana competente per territorio con le modalità previste dalla disciplina regolante la materia, ferme restando le competenze delle Comunità montane previste dalle LL.RR. 18 marzo 1980, n. 19 e 8 giugno 1981, n.32.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco.

CAPO II TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 9 - Definizione di alcune categorie di intervento

Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art. 31 lettere a), b), c), d), e) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 ed al relativo D.M. 14 giugno 1989, n. 236, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria; comportano l'esecuzione di varie categorie di lavori sia sulle parti comuni degli edifici sia sulle singole unità immobiliari.

Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla legge 31 luglio 1997, n.249, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico, di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 ed al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 14 novembre 1997, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alle legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui alle leggi 5 marzo 1990, n. 46 e 6 dicembre 1971, n. 1083, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.

I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122, possono essere autorizzati e realizzati anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento edilizio comunale in presenza delle condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 10 - Interventi indifferibili ed urgenti

In casi calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purchè limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio.

In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività. Il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività.

Art. 11 - Mutamento di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sono soggetti ad autorizzazione.

Qualora il mutamento d'uso, anche in assenza di opere, comporti modifica degli standards urbanistici, lo stesso viene assentito con concessione edilizia.

Per il mutamento di destinazione d'uso ai fini commerciali si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31.

Art. 12 - Intervento edilizio diretto

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'art. 3 della legge 28.01.1977, n. 10 nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico di previsione generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui il concessionario si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di u.p. a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, deve essere prevista l'esecuzione delle opere oggetto di concessione con nomina del direttore dei lavori.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle u.p. ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di u.p. devono essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio della concessione.

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

La concessione è inoltre subordinata all'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale.

Art. 13 - Intervento urbanistico preventivo

Tranne i casi nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, l'attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale avviene mediante l'approvazione di un piano attuativo.

Art. 14 - Piani Attuativi

Il Piano attuativo è lo strumento di attuazione delle previsioni del P.R.G., secondo le modalità e negli ambiti in esso stabiliti ed assolve ai fini previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 per i piani particolareggiati.

Il piano attuativo può essere:

- a - di iniziativa pubblica
- b - di iniziativa privata
- c - di iniziativa mista: se promosso da soggetti pubblici e privati

La redazione del piano attuativo è obbligatoria:

- nelle zone omogenee A, salvo i casi previsti nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto;
- nelle zone omogenee C;
- nelle zone omogenee D, salvo i casi previsti nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto;
- nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali od ampliamento di quelli esistenti, con superficie lorda di calpestio pari o superiore a 1500 mq.

Piano attuativo di iniziativa pubblica

L'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere infrastrutturali e dei servizi in esso previsti e riguarda:

- a) le aree da acquisire per destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, se adottato ed approvato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) le aree da acquisire per destinare ad insediamenti produttivi, se adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865; la formazione di tale piano non è soggetta a preventiva autorizzazione;

c) le zone di recupero, se adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, e gli interventi di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo;

d) gli interventi di cui ai programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con la legge 4 dicembre 1993, n. 493, che per la loro realizzazione necessino di piano attuativo.

Piano attuativo di iniziativa privata

Il piano attuativo di iniziativa privata riguarda:

a) la lottizzazione di aree a scopo edilizio di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

b) la realizzazione di interventi di recupero, se adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) la realizzazione di programmi integrati d'intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e i programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con la legge 4 dicembre 1993, n. 493, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo.

I piani di cui alle lettere b) e c) possono essere promossi da soggetti misti, pubblici e privati, anche con gli effetti del piano attuativo di iniziativa pubblica.

I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G. possono presentare una proposta di piano attuativo, purchè contenuta in un comparto funzionale.

Contenuti del piano attuativo

Il piano attuativo prevede la realizzazione degli obiettivi fissati dal P.R.G. attraverso:

a) la delimitazione degli spazi collettivi, destinati ad infrastrutture e servizi pubblici o di interesse generale;

b) la realizzazione e la localizzazione del complesso degli interventi previsti;

c) l'individuazione delle proprietà interessate attraverso elenchi catastali aggiornati.

Il piano attuativo di interventi ricadenti in zone vincolate dalle leggi 29 giugno 1939, n.1497 e 8 agosto 1985, n. 431, deve contenere:

a) analisi ed indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato;

b) la definizione degli interventi consentiti, nonchè delle caratteristiche tecniche e delle modalità di esecuzione nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela emanati ai sensi delle predette leggi.

Il piano attuativo che contenga previsioni di insediamenti commerciali deve precisare la puntuale localizzazione degli esercizi commerciali, la relativa superficie lorda di calpestio e la tipologia commerciale prevista, nonché la localizzazione delle ulteriori destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel comparto.

L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune e i proprietari interessati di una convenzione che deve prevedere:

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

Qualora tale costo sia inferiore all'importo del contributo determinato dal Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali, approvate ai sensi dell'art. 5 della legge 28.01.1977, n.10, il lottizzante dovrà versare le somme a conguaglio contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative al piano di lottizzazione;

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

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni regolamentari emanate dal Comune, al fine del rilascio della concessione.

Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio tecnico del Comune.

Art. 15 - Elementi del Piano attuativo

La domanda di approvazione del Piano attuativo è diretta al Sindaco e deve essere corredata dagli elaborati sottoelencati:

- a) copia dello strumento urbanistico generale;
- b) estratto di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento con certificato catastale;
- c) planimetria di rilievo con piano quotato del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello, indicante anche i fabbricati e le alberature esistenti con le loro essenze, nonché ogni altro elemento interessante ai fini dell'urbanizzazione dell'area;
- d) planimetria in duplice copia adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato; riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - l'eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza dal perimetro del confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti.

Tali indicazioni hanno un valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, hanno invece valore indicativo ai fini della progettazione architettonica salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione;

- le eventuali aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;
 - gli elementi di arredo urbano, compreso le sedi per la raccolta dei rifiuti;
 - il sistema del verde pubblico con la tipologia e la quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano.
- e) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
 - f) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto non inferiore 1:500 dei fabbricati previsti;
 - g) schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
 - h) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assometriche o studi planivolumetrici (tendenti a precisare la posizione relativa degli edifici esistenti e/o previsti e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, a definire i volumi costruttibili ed a identificare le aree relative) e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;

i) elaborati nel rapporto 1:500 illustranti le opere u.p., costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, delle rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio e di innaffiamento.

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

l) elaborati relativi a particolari costruttivi delle opere di cui alla lettera e) in idonea scala;

m) computo metrico estimativo delle opere di u.p. da eseguire;

n) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione;

o) schema di convenzione di cui al precedente art. 14;

p) norme tecniche di attuazione;

q) relazione geologica, idrogeologica e geotecnica;

r) dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.R.G., al Regolamento Edilizio comunale, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 16 - Richiesta di parere preliminare

Il legittimato può richiedere un giudizio preliminare sulla base di un progetto di massima delle opere che intende eseguire riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 15.

Il parere espresso non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 17 - Approvazione dei Piani attuativi

I Piani attuativi sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della commissione edilizia, e con le modalità di cui agli artt. 21,22,23 della Legge Regionale n. 31 del 21.10.1997.

La delibera di approvazione del Piano attuativo costituisce autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

La validità del Piano attuativo non può essere superiore a dieci anni.

CAPO III
PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI
O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PER LA DENUNCIA
DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 18 - Domanda di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da che abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le medesime disposizioni si applicano altresì in riferimento alla denuncia di inizio attività.

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione o la denuncia di inizio attività è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'ordine o all'albo professionale.

Contestualmente al deposito della domanda o comunque prima del rilascio della concessione o autorizzazione deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

Art. 19 - Documentazione a corredo della domanda di concessione o autorizzazione e della denuncia di inizio attività

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati in duplice copia in regola con la disciplina dell'imposta di bollo:

1) disegni redatti in due copie (salvo richieste di ulteriori copie da parte del Comune) e piegati nel formato UNI comunque con esclusione di elaborati grafici cuciti fra di loro, e comprendenti:

a) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 o 1:1000, relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportanti le attuali consistenze per un raggio di almeno 200 ml. nelle zone agricole e 100 ml. nei centri abitati;

b) planimetria nel rapporto minimo 1: 500, indicante l'ubicazione del fabbricato, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturaliche di progetto riferite ad un caposaldo certo.

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

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

c) previsioni degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi;

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

e) i prospetti in rapporto non inferiore a 1:100, devono riportare le quote essenziali.

Qualora l'opera sia realizzata in maniera contigua ad uno o più fabbricati, devono riportare le facciate dei fabbricati limitrofi;

f) sezioni quotate, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza della eventuale scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto;

g) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri).

Qualora manchi la fognatura deve essere prodotto un progetto di un idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, della legge 10.05.1976, n. 319 e della L.R. 22.01.1979, n. 9;

h) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:

- la zonizzazione dell'area o dell'edificio oggetto di intervento in base allo strumento urbanistico di previsione generale;
- la superficie del lotto e i relativi dati catastali;
- calcoli analitici da cui risulti: la volumetria e la superficie consentita nel lotto; la volumetria e la superficie calcolata per ciascun piano di progetto e distinta in superficie residenziale (Snr), o per altre destinazioni, definite ai sensi del D.M. 10.05.1977;
- la superficie degli spazi destinati a parcheggio e il numero dei posti macchina.

Qualora l'intervento proposto si riferisca ad edifici preesistenti, la documentazione sopraindicata, compresa l'indicazione della Su e della Snr, nonché delle destinazioni d'uso, dovrà essere presentata anche con riferimento allo stato di fatto; la progettazione di interventi diretti alla costruzione di autorimesse o garage privato o pubblici nonché opere di fondazione di edifici e di sostegno del terreno dovrà essere redatta in conformità alle vigenti normative in materia.

2) Documentazione fotografica.

3) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità dei materiali da rivestimento, o di paramento esterno, nonché dei servizi (acqua potabile, scarico delle acque bianche e nere, riscaldamento, gas, ecc.).

4) Ogni altro documento di carattere tecnico o legale necessario ai fini dell'esame del progetto.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dei seguenti elaborati in duplice copia, in regola con la disciplina sull'imposta di bollo:

1) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 o 1:1000 relativa al fabbricato oggetto dell'intervento per un raggio di almeno 200 ml. in zone agricole e 100 ml. nei centri edificati;

2) adeguata documentazione fotografica;

3) elaborati progettuali in scala 1:100 delle opere interessate;

4) relazione descrittiva.

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

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal richiedente la concessione edilizie e dal tecnico progettista.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La denuncia di inizio attività (D.I.A.) deve essere corredata dei seguenti elaborati in duplice copia, in regola con la disciplina sull'imposta di bollo:

1) relazione dettagliata nella quale il progettista assevera la conformità delle opere agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al Regolamento Edilizio, alle Norme di Sicurezza ed a quelle igienico-sanitarie;

2) planimetria catastale;

3) elaborati progettuali in scala 1:100.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati devono essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riporti.

Le istanze di concessione o di autorizzazione non corredate della documentazione di cui sopra non saranno prese in considerazione, mentre le denunce di inizio attività saranno considerate nulle.

Art. 20 - Procedure per il rilascio della concessione edilizia

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 07.08.1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al secondo comma, il parere della Commissione edilizia. Qualora questa non esprima entro il predetto termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al secondo comma e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il Regolamento Edilizio Comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

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

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al quinto comma, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta Regionale dell'Umbria, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, al termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha gli stessi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma, sono a carico del Comune interessato.

Art. 21 - Decadenza della concessione

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

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

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

Art. 22 - Contributo concessorio

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio preposto all'atto del rilascio della concessione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione, previa compilazione della tabella per la determinazione di detto onere, con le modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal concessionario.

Art. 23 - Composizione della Commissione edilizia comunale

La Commissione edilizia comunale è composta da:

- a) Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) il Responsabile del distretto U.S.L. o suo delegato;
- c) il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- d) il Tecnico responsabile del Servizio Tecnico Comunale con funzioni anche di relatore;
- e) due consiglieri comunali eletti dal Consiglio Comunale, di cui uno di minoranza;

- f) un ingegnere scelto dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- g) un architetto scelto dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- h) un geometra scelto dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Collegio dei Geometri di Terni.
- i) un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine professionale.
- l) due esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali (quali membro effettivo e membro supplente) ai fini di cui all'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della L.R. 11 agosto 1983, n.34.

Per i membri di cui ai punti f), g), h) e i) qualora non sia possibile acquisire entro tre mesi dalla richiesta la terna dall'Ordine professionale, il Comune provvederà con le modalità valutate più opportune.

I compiti di segretario della Commissione edilizia comunale sono svolti dal Segretario comunale, che svolge anche funzioni consultive senza diritto di voto, o da persona da lui delegata, o da un impiegato comunale amministrativo con mansione professionali di concetto incaricato dal Presidente della Commissione.

Per quanto riguarda l'elezione dei membri valgono le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori; inoltre i membri non possono essere rappresentati di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del Comune.

I membri elettivi durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante.

L'Amministrazione comunale può riconfermare, per una volta, i membri di cui ai punti f),g),h),i) e l).

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

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

Gli esperti in materia di beni storico-artistici e ambientali restano in carica fino al rinnovo della Commissione cui è aggregato e si procede, da parte del Comune, alla loro ridesignazione in corrispondenza al rinnovo della Commissione edilizia municipale.

Art. 24 - Compiti della Commissione edilizia comunale

La Commissione edilizia comunale è un organo con funzioni consultive dell'autorità competente al rilascio della concessione ed esprime parere non vincolante:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del vigente Regolamento;
- b) su tutte le questioni di natura edilizia, urbanistica, geologica, idraulica, idrogeologica riguardanti il territorio comunale;
- c) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia e, se richiesto dal Sindaco, sulle domande di Autorizzazione Edilizia;
- d) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici, di pubblico ornato e di ambientazione delle opere;
- e) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 4 della legge 28.01.1977, n. 10.
- f) su tutti gli strumenti urbanistici attuativi e relative varianti;
- g) sulle opere da realizzare nelle aree sottoposte a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431;
- h) sugli strumenti urbanistici nei casi di cui all'art. 21, comma 8 e all'art. 30, comma 13 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31.

Qualora il responsabile del servizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione edilizia, deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo.

Il parere espresso dalla Commissione edilizia integrata è vincolante limitatamente alla tutela ambientale.

Art. 25 - Funzionamento della Commissione edilizia comunale

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 60 giorni e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile del procedimento.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

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

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

- 24 -

Per l'esame e l'espressione del parere sui progetti di intervento in zone sottoposte al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 deve comunque essere presente il membro esperto (effettivo o supplente) in materia di beni ambientali, di cui alla L.R. 11 agosto 1983, n. 34, la cui istruttoria deve essere già depositata agli atti.

Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente o il responsabile dell'Ufficio urbanistico edilizio preposto al rilascio delle concessioni edilizie hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

Il soggetto richiedente la concessione edilizia può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico-urbanistico-edilizio circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie e a quelle del presente Regolamento.

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

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

I processi verbali vengono firmati da tutti i membri presenti.

Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" completandolo con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

Il parere della Commissione edilizia ai sensi delle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431, è dato altresì con le modalità e procedure previste al precedente articolo 7.

CAPO IV DISCIPLINA DI CANTIERE E VIGILANZA

Art. 26 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

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

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo uno della legge 28 febbraio 1985, n. 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione della prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare della concessione o autorizzazione le responsabilità relative al costruttore ed al titolare della concessione ricadranno interamente sullo stesso.

Art. 27 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Il direttore dei lavori o il titolare della concessione edilizia, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso l'Ufficio preposto dal Comune, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti la accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio, se non dichiarato in sede di presentazione della domanda.

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

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

Il Sindaco può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

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

Le costruzioni che comportano l'uso di struttura in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate all'Organo competente.

Copie dei calcoli e del progetto visti dagli Organi competenti sono tenute sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

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

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio delle opere di intervento edilizio, possono richiedere per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, che siano fissati sul posto, se necessari, i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse, limitatamente ai nuovi fabbricati.

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

Art. 28 - Cantieri di lavoro

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

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

7) estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 e 2 febbraio 1974, n. 64;

8) indicare inoltre, ove previsto dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione e il coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.

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

I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494.

Art. 29 - Ponti e scale di servizio

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

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

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

Art. 30 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

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

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

Art. 31 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Il costruttore, il direttore di cantiere, nonché i soggetti previsti dal Decreto legislativo 494/96, hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere, che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco ed i soggetti titolari della vigilanza possono far controllare da funzionari e da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art. 32 - Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell' autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 33 - Prevenzione degli infortuni

Il Costruttore, per quanto concerne l'adozione delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, dovrà attenersi alle prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927 n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1955

n.547, D.P.R. 7 gennaio 1956 n. 164 e del D.L.vo 19 settembre 1994 n. 626, nonché alle disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori, nei casi non previsti dal D. L.g^{vo} n. 494/95, dovrà inoltre provvedere al deposito del piano di sicurezza, con le modalità ed i contenuti previsti dalle Leggi Regionali 12 agosto 1994 n. 27 e 20 novembre 1998 n. 40.

Art. 34 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazioni urbanistica e/o edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle legge e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti (generali e/o attuativi) e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di effettuare qualsiasi operazione di controllo sulle opere che si eseguono.

Di tale controllo verrà redatto circostanziato verbale e rimesso al Sindaco.

Il Sindaco ordina la sospensione motivata dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente Regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione il Sindaco non abbia notificato i provvedimenti definitivi.

Qualora il Sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Qualora le infrazioni si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa il Ministero dei Lavori Pubblici.

Il Sindaco provvede alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14.04.1910, n. 639.

Fermo restando l'obbligo per il Sindaco di segnalare all'Autorità Giudiziaria l'accertamento di violazioni di cui ai precedenti commi, per quanto non espressamente richiesto in materia sanzionatoria si rinvia a quanto disposto dalle leggi statali e regionali in materia.

Per le infrazioni alle norme igieniche si applicano le penalità stabilite dal T.U. delle legge sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934.

Art. 35 - Esecuzione d'ufficio

Il Sindaco ordina l'esecuzione di ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 2 del presente Regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stelli, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

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

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

Art. 36 - Garanzie

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

Il Sindaco determina l'ammontare della somma, nonché i criteri per la rivalutazione della stessa, per la quale garanzia è prestata, su parere dell'Ufficio tecnico-comunale.

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

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

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

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione dei Piani di cui all'art. 13 del presente Regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa.

Nelle forme previste dai precedenti commi, il concessionario al momento del rilascio della concessione deve garantire il versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'art. 3 legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni, nei casi in cui esso è dovuto.

CAPO V NORME IGIENICO-SANITARIE

Art. 37 - Deflusso delle acque

Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda e nei discendenti è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà essere, per una altezza non inferiore a mt. 1 dal piano del marciapiede o a mt. 1,50 dal piano stradale, di materiale resistente.

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

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

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

Art. 38 - Cortili e chiostrine

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, fatta eccezione per le finestre di locali adibiti a servizi, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 10.

Nelle zone A o in altre particolari zone previste dallo strumento urbanistico di previsione generale, la normale libera di fronte ad ogni finestra può essere ridotta a ml. 8.

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

Va tenuta presente la distanza tra due finestre che si fronteggiano nello stesso edificio.

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

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine o cavedi.

Le chiostrine o cavedi non possono avere lati inferiori a mt. 4.

Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia.

Nelle chiostrine o cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

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

Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche alle aree libere interposte tra i fabbricati.

Art. 39 - Locali abitabili

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati di edifici.

I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali, ed i laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- 1) pavimento di mt. 1,00 più elevato del livello massimo della acque del sottosuolo;
- 2) pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine aerata;
- 3) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;
- 4) illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a mt. 1,60.

Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico con antibagno.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

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

I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70 nè cubatura inferiore a mc 25,00.

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

L'altezza media di ogni singolo locale ricavato nel sottotetto o con copertura inclinata non può essere inferiore a mt. 2,50 riducibile a mt. 2,20 per i corridoi, disimpegno, servizi igienici e ripostigli; in ogni caso non sono consentite altezze minime inferiori a mt. 2,00.

Per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 40 - Locali igienici, cucine e disimpegni

Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.

Per le cucine valgono le stese norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc. 15,00.

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

I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

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

Art. 41 - Piani terreni

I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono essere adibiti ad uso negozio, ufficio o pubblico esercizio, purchè nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

- a) altezza minima di mt. 2,70;
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

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

Nei centri abitati i piani terreni destinati ad abitazione, qualora prospettino su spazi di suolo pubblico, devono essere sopraelevati rispetto al piano stradale di ml. 1,20.

I piani terreni di edifici dove ai piani sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purchè l'attività non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria e di inquinamento.

I locali destinati ad attività commerciali, posti ai piani terreno di nuovi edifici, dovranno avere le seguenti altezze minime:

- 3,00 mt. , in caso di edifici di nuova costruzione;
- 2,70 mt. , in caso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

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

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a mt. 2,20, qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone o da mt. 1,80 negli altri casi;
- b) la superficie del soppalco non superi il 50 per cento della superficie del vano da soppalcare;
- c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;
- d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di protezione di altezza non inferiore a ml. 1,00.

Art. 42 - Locali accessori

I locali accessori esterni alle abitazioni come cantine, ripostigli, locali sgombero, locali caldaia, autoclave, ecc., dovranno avere un'altezza interna minima di mt. 2,20; le autorimesse di mt. 2,00, salvo disposizioni diverse delle specifiche normative.

Art. 43 - Scale

Negli edifici destinati ad abitazione e/o ad uffici, le scale di uso comune a più unità immobiliari, dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 1,20 per scalino.

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

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

Le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano, fatta eccezione per particolari casi che vanno di volta in volta stabiliti anche in conformità delle disposizioni di legge.

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

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Art. 44 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte ed impedito capacità motorie col muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Dovrà, in particolare, essere rispettato quanto previsto dalle leggi n. 13 del 9 gennaio 1989 e del Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989.

Inoltre gli interventi su edifici pubblici e privati aperti al pubblico saranno conformi anche all'art. 24 della legge n. 104 del 5 febbraio 1992.

Art. 45 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.07.1966, n. 1615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

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

E' vietato far uscire il fumo debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

Se il fumaiolo dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

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

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

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

Art. 46 - Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici

Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi fabbricati e in tutti i casi previsti dalla normativa specifica, al fine di contenere i consumi energetici, è prescritto l'adeguamento alle disposizioni, di cui alla legge n. 10 del 9 gennaio 1991 e successive integrazioni.

Art. 47 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale, nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco nel caso di depositi superiori a 75 Kg.

E' comunque consentita l'installazione di bombole di g.p.l. all'interno dei locali con le limitazioni delle dimensioni delle stesse previste dalle vigenti norme di prevenzione incendi.

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

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

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

Art. 48 - Norme edilizie per le costruzioni rurali

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

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

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

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm. 70.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di ml. 3.

Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno purchè il piede di questi disti almeno mt.2 dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta dall'Ufficio di Igiene.

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

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

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

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno ml. 0,60.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorchè saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 20 dalla pubblica via.

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a wasistas.

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

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

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Ove possibile, gli abbeveratoi devono essere alimentati con acqua corrente od almeno deve essere disposto che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Le mangiatoie devono altresì essere costruite con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, di stalle, di pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Art. 49 - Terreni insalubri

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

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

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

Art. 50 - Concimaie

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 01.12.1930, n. 1862, modificato dalla LL.25.06.1931 n. 925 e dagli artt. 233 e segg. del T.U. 27.07.1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

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

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

Art. 51 - Disciplina degli scarichi

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature, sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati dal regolamento comunale emanato in attuazione della legge 10.05.1976, n. 319 e successive modificazioni.

Art. 52 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. mai comunque a distanza minore di ml. 30 da questi e fatte salve norme più restrittive.

I pozzi devono essere costruiti con una buona muratura rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, del suolo circostante.

Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello.

L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzata per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati, ai sensi della L.R. 22.01.1979, n.9.

Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici ed igiene.

Art. 53 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici e inabitabili dall'Ufficio Sanitario, assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di procedere alla espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

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

CAPO VI NORME A TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

Art. 54 - Interventi di manutenzione degli edifici esistenti

I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree di pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme.

Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'art. 8 della legge 241 del 7 agosto 1990.

L'Amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro.

Art. 55 - Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione

Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni in presenza di uno strumento attuativo.

Nelle zone A, in quelle vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed all'interno delle aree naturali protette o in altri ambiti del territorio comunale individuati dal P.R.G., gli interventi dovranno uniformarsi alle particolari disposizioni emanate in materia dalla Giunta Regionale.

Art. 56 - Finiture di nuovi edifici in zone di urbanizzazione recente

I paramenti murari e le parti in genere degli edifici che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi ed uniformi per qualità ed apparenza, di colore chiaro, non eccessivamente scabri nè riflettenti, e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.

Gli elementi decorativi e di finitura, nonchè gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, ed ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.

Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoio con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.

Le recinzioni devono, in ogni caso, essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi di essenza locale, sempre su parere della Commissione edilizia, che potrà stabilirne l'altezza caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

Le pareti degli edifici intonacati posti a filo di strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino ad un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.

Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonchè i cavi di diametro superiore a cm. 5, nei prospetti esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.

I rivestimenti, gli intonaci e le tinteggiature esterne degli edifici sono soggetti ad autorizzazioni, previo parere della Commissione edilizia.

Art. 57 - Impianti e canalizzazione

Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, condizionatori, o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, nè sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.

Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inserite entro apposite sedi internamente alle murature.

Eventualmente pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti dei quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite ed inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.

Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonacati alle finiture del prospetto.

Anche in caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Art. 58 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

Per gli edifici nuovi ed in sede di ristrutturazione di quelli esistenti non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi sporgenti che aggettino sul suolo pubblico per più di 15 cm.

Le tende, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico ad un'altezza non inferiore a mt. 2,20 rispetto al piano del marciapiede o a mt. 4,50 dal piano stradale se non dotato di marciapiede.

Nei centri storici e nelle zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, è comunque vietata la installazione di insegne a bandiera.

Le insegne pubblicitarie dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici degli edifici e con le caratteristiche ambientali del sito.

E' altresì consentito, nelle strade esclusivamente pedonali e nelle strade dotate di marciapiedi, la costruzione di pensiline a copertura della porte di ingresso con una sporgenza massima di mt. 0,80 ed una altezza minima di mt. 2,20 dal piano di calpestio.

Art. 59 - Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate

Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario. Il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari alle finalità di cui sopra, prevedendo le relative sanzioni in caso di inadempienza.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, nelle parti che prospettano lungo la pubblica via, dovranno essere sistemate a giardino o potranno essere coltivate ad orto o frutteto.

Ove non siano aperte al pubblico, le aree inedificate potranno essere chiuse e recintate purchè integrate con siepi e piante ornamentali.

Le recinzioni in rete metallica sostenute da paletti dovranno essere anch'esse verniciate e completamente schermate con siepi sempreverdi.

Le recinzioni devono, in ogni caso, essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Potranno essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi di essenza locale, sempre su parere della Commissione edilizia, che potrà stabilirne l'altezza caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente la recinzione, la perimetrazione e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza, unificandosi alle norme di cui sopra salvo più specifiche indicazioni di un piano attuativo.

Art. 60 - Realizzazione di cabine per servizi pubblici

Di norma le cabine per servizi pubblici devono essere realizzate all'interno o in aderenza di nuovi fabbricati.

Qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, dette cabine possono essere realizzate in aree libere anche in zone vincolate, purchè ciò non sia espressamente vietato da disposizioni di P.R.G.

In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate ai sensi delle vigenti normative, nonchè del presente Regolamento.

Art. 61 - Forme ammesse per pubbliche affissioni

Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione comunale.

E' consentita inoltre:

a) l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi già autorizzati;

b) la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive;

c) l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.

Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica amministrazione, o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.

Le leggi ed i regolamenti disciplinano il regime imposte, tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

Art. 62 - Affissione diretta

L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessati, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.

L'autorizzazione è rilasciata purchè dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostruire la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico-artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

Art. 63 - Pubblicità e segnaletica di servizio

All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.

L'installazione è soggetta ad autorizzazione, salvo che non faccia parte di un più generale intervento per il quale è richiesta la concessione edilizia.

Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato.

Le insegne pubblicitarie a bandiera non possono sporgere più di 80 cm. dalla muratura cui sono ancorate, nè avere una distanza dal suolo inferiore a mt. 2,20 dalle strade pedonali, e a mt. 4,50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.

Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico-ambientale individuati dal P.R.G., sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici e naturalistici-ambientali presenti.

Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano urbanistico territoriale regionale, nonché le disposizioni di cui alla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46.

Art. 64 - Targhe per uffici e sedi sociali

Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 10 cm. da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 30 di larghezza per 20 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.

Art. 65 - Segnaletica per servizi pubblici

Derogano dalle norme, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli di Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per i quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

Art. 66 - Rilascio dell'autorizzazione e documentazione a corredo

La domanda per ottenere, da parte di chi ne ha titolo, l'autorizzazione di cui ai precedenti articoli 61,62,63,64,65 dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, in duplice copia:

- a) rappresentazione grafica, in scala 1:20, della porzione di prospetto interessata dall'intervento e del suo contorno;
- b) sezione verticale della rappresentazione di cui sopra;
- c) stralcio della planimetria catastale relativa al sito interessato, con indicazione della toponomastica e ubicazione dell'intervento;
- d) documentazione fotografica del sito.

La documentazione di cui ai punti a) e b) dovrà corrispondere sia alla condizione precedente che a quella successiva all'intervento previsto, e comprendere la descrizione dettagliata delle attrezzature che si intendono installare, dei materiali, dei colori e della qualità delle stesse.

L'autorizzazione è rilasciata previa verifica della conformità alla norme del presente Regolamento e agli altri obblighi di legge.

Art. 67 - Strutture espositive e attrezzature ammesse

Nei locali destinati ad attività commerciali ed artigianali con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico, oltre a quanto indicato per la pubblicità d'esercizio è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita ed il consumo dei prodotti trattati, nonchè per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

Le vetrine, gli infissi e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto compatibile per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.

Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per di 15 cm. dal filo esterno della parete di prospetto, salvo diversa previsione dei piani attuativi o di settore e comunque in modo da non impegnare in maniera prolungata nel tempo alcuna parte dello spazio pubblico.

Ove non comporti modifiche delle strutture dell'edificio, l'installazione delle attrezzature di cui sopra o la modifica di quelle esistenti è autorizzata dal Comune nei modi previsti per le opere di manutenzione straordinaria.

Art. 68 - Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili

Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti del suolo pubblico, nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizioni di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi di fiori o piante ornamentali, nonchè l'installazione di pedane, attrezzature con siepi o fioriere, tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, nè recare pregiudizio a edifici o contesti d'interesse storico-artistico e ambientale.

Art. 69 - Caratteristiche degli arredi sul suolo pubblico

Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo o altri materiali, purchè di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.

Le pedane dovranno essere in legno o in metallo, ad elementi smontabili, verniciate in smalto opaco color grigio selce e rivestite, sia nei lati che nel piano di calpestio, in tessuto o laminato dello stesso colore.

Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane e le attrezzature non dovranno coprire vani di porte o di finestre o impedirne la luce e l'apertura nè addossarsi ad elementi architettonici o decorativi; la loro estensione dovrà essere in ogni caso limitata a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo.

L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con lampade portate da paralumi da tavolo o lampioncini appesi.

Le tende e gli ombrelloni dovranno essere di norma in tela, in tinta unita, nella gamma dei colori che si inseriscono nel contesto ambientale, montati su una propria ossatura di sostegno in legno o metallo ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

Qualora l'area da occupare sia direttamente prospiciente ai locali in cui ha sede l'esercizio, potranno essere impiegate tende a falda inclinata del tipo retrattile, installate nella muratura di prospetto dell'edificio, lungo la linea orizzontale immediatamente al di sopra delle aperture, nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 58.

Negli edifici di particolare pregio architettonico il Comune potrà prescrivere che le tende siano posizionate all'interno di vani di porte e finestre.

Art. 70 - Chioschi, edicole e strutture affini

L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani comunque interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche comunali, anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione alle specifiche circostanze, con l'approvazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere realizzate con materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature, ed edifici circostante.

Art. 71 - Deroghe per manifestazioni temporanee

Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, e strutture in genere che risultino necessarie per lo svolgimento di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetto pubblici o privati, purchè tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

La deroga è concessa dal Comune sulla domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio della concessione del suolo pubblico, qualora di necessaria, fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali altre norme di legge, per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazioni e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura, non superiore in ogni caso a sei mesi.

Art. 72 - Servitù pubbliche

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, nè sottrarle alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

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

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

Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

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

CAPO VII NORME E PARAMETRI DI CARATTERE EDILIZIO ED URBANISTICO

Art. 73 - Parametri edilizi

a) H = Altezza massima di un fabbricato

L' altezza massima di un fabbricato deve essere misurata rispetto al piano del terreno orizzontale sistemato o dal piano del marciapiede, qualora non superi cm. 15 di altezza a condizione che, rispetto al piano di campagna preesistente, il profilo del terreno sistemato non ecceda in sbancamento i ml. 3,00 ed in riporto i ml. 2,00. Nel caso che il piano di campagna sia inclinato l'altezza massima va misurata facendo la media ponderale dei prospetti; in nessun caso l'altezza di un fronte può superare di ml. 2,50 l'altezza massima ammissibile per una costruzione.

Nel caso che gli sbancamenti ed i riporti superino i limiti fissati al primo comma, tale parte eccedente viene computata ai fini del calcolo dell'altezza massima consentita.

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

Il limite superiore dell'altezza è determinato dall'intersezione del piano esterno di facciata con la linea di massima pendenza di ogni falda riferita all'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di copertura ad unica falda sarà misurato nel lato di maggiore altezza.

Nel caso di coperture a due falde che non collimino con il colmo centrale, ma generino una parete verticale di raccordo, il limite superiore verrà misurato all'intradosso inferiore se la parete verticale di raccordo non supera l'altezza di 2,00 mt., verrà invece misurato all'intradosso superiore in caso contrario.

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

Per le coperture piane il limite di cui al terzo comma, è delimitato dalla linea superiore - estradosso - del piano del solaio di copertura.

I parapetti di protezione delle coperture piane o inclinate non possono avere altezza superiore a ml. 1,20; nei casi in cui il parapetto superi tale altezza, questo verrà computato interamente nelle misurazioni.

Sono vietati i muri di confine sopra gli edifici: in luogo di essi sono prescritto parapetti di altezza non superiore a ml. 1,20.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoi di acqua (purchè contenuti nelle falde di copertura), extracorsa ascensori (purchè gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato), vano, scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento (con un'altezza massima di m. 2,40).

Per i fabbricati con le coperture orizzontali i suddetti volumi tecnici e loro alloggiamenti dovranno essere contenuti entro una inclinata del 35% generata all'estradosso delle pareti esterne dell'edificio.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

b) Scf = Superficie coperta di un fabbricato

Per superficie coperta di un fabbricato, è da intendersi quella determinata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali con esclusione: delle gronde, degli sporti anche di gronda, dei balconi aggettanti purchè non superiori a ml. 1,50 di aggetto, nonchè dei balconi incassati, anche se chiusi da tre lati, purchè non rientranti rispetto al filo esterno del fabbricato in misura superiore a ml. 1,50.

La superficie coperta interrata di un edificio non potrà eccedere una volta e mezza la superficie coperta fuori terra dell'edificio stesso, e potrà estendersi fino ad una distanza minima di ml. 1,50 dal confine del lotto, ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche, o di uso pubblico; in tali casi la parte interrata dell'edificio deve rispettare i distacchi previsti dall'art. 78 del presente Regolamento.

Ai fini del presente articolo, si considerano strade di uso pubblico anche quelle interne di lottizzazione.

Nel caso in cui tra i lotti limitrofi esista un dislivello, il perimetro della superficie coperta interrata del lotto a quota superiore dovrà rispettare i distacchi previsti dal citato art. 41, a meno che l'estradosso della copertura dell'interrato non sia di quota inferiore o uguale al piano di campagna del lotto limitrofo con quota più bassa.

c) S.l.c. = Superficie lorda di calpestio

E' da intendersi la superficie interna di un immobile al netto dei muri perimetrali ed a lordo delle strutture e dei muri interni.

Dal computo verranno inoltre detratti vani scala ed impianti di sollevamento.

d) V = Volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale e di progetto degli edifici.

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie come computabile in base all'art. 75 e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale medesimo.

Il volume degli edifici, ai fini del rispetto delle densità dello strumento urbanistico di previsione generale è quello emergente dal terreno sistemato a condizione che, rispetto al piano di campagna preesistente, il profilo del terreno sistemato non ecceda in sbancamento i ml. 3,00 ed in riporto i ml. 2,00; nel caso che sbancamenti e riporti superino tali limiti, la parte eccedente viene computata ai fini del calcolo del volume massimo consentito.

Esso è conteggiato moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani, con esclusione dei balconi anche se incassati, per la relativa altezza media ponderale misurata: per la parte sottostante al primo solaio fuori terra, dal piano del terreno sistemato (come precedentemente definito) all'intradosso del primo solaio; per gli altri piani fuori terra, dall'intradosso del solaio di calpestio all'intradosso del piano superiore, con l'esclusione dell'ultimo solaio.

Ai fini del presente articolo non sono considerati ultimo solaio quelli di copertura di terrazze o lastrici, solai posti ad una quota più bassa dell'imposta del tetto o del solaio di copertura, la cui altezza media ponderale dovrà essere presa all'estradosso.

L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici laterali ed il perimetro.

Per quanto riguarda le coperture a terrazzo, il volume dell'ultimo piano si calcola considerando l'altezza che va dall'intradosso del solaio di calpestio dell'ultimo piano, all'estradosso del solaio di copertura.

Sempre ai fini del calcolo del volume è da considerare la porzione di sottotetto compresa tra l'intradosso dell'ultimo solaio e le quote di imposta delle falde di copertura, misurate all'intradosso esterno al muro perimetrale.

Sono da considerare come volumi anche gli attici ed i sottotetti la cui altezza media sia uguale o maggiore a ml. 2,40, ed ogni altro locale la cui copertura superi il 35% di pendenza; in tali casi va considerata l'altezza media tra l'imposta delle falde considerate all'intradosso del muro perimetrale e l'intradosso del colmo di copertura.

Dal calcolo del volume vengono esclusi:

1) i porticati o logge con copertura piana o inclinata anche con sovrastante terrazza edificati al piano terra e porticati o logge edificati ai piani superiori purchè la loro superficie per ogni piano non superi il 20% della superficie coperta del fabbricato determinata come al punto b);

2) scale esterne anche coperte e chiuse su tre lati purchè non siano tamponate per almeno il 30% del perimetro.

Art. 74 - Parametri urbanistici

1) St = Superficie territoriale

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

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

A detta superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

2) Sf = Superficie fondiaria

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

Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

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

3) SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

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

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

4) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

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

5) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

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

6) It = Indice di fabbricabilità territoriale

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

7) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

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

Art. 75 - Area pertinente

Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell' applicazione delle norme di attuazione dello strumento di previsione generale nei casi di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo.

Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico di previsione generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni, quando ciò violi gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

Il Sindaco può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

Art. 76 - Destinazione d'uso

Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.

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

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

Si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale:

edifici di carattere residenziale di proprietà pubblica o privata, comprese le relative pertinenze e locali accessori;

b) produttiva:

costruzioni per attività di carattere industriale o artigianale, compresi gli spazi destinati a deposito, ad uffici, a vendita ed a servizi connessi all'attività principale;

c) commerciale:

pubblici esercizi, bar, compresi locali accessori e servizi annessi, locali di vendita al minuto ed all'ingrosso, centro di deposito merci;

d) ricettiva e turistica:

alberghi, pensioni, locande, ricettività complementare, residence, campeggi, trattorie, ristoranti, self-service, pizzerie, compresi relativi locali accessori e di servizio;

e) direzionale:

uffici, agenzie, centri di rappresentanza, centri culturali, centri ed attrezzature sociali e sportive, cinema, teatri, strutture socio-sanitarie, spazi per spettacoli viaggianti, mostre e centri fieristici.

f) agricola:

locali destinati all'abitazione colonica con i relativi annessi ed accessori, locali destinati al deposito e trasformazione dei prodotti del fondo, locali per la rimessa delle macchine agricole, locali per il ricovero degli animali.

Ogni intervento comportante il passaggio da una categoria all'altra secondo le definizioni sopra riportate comporta variazione della destinazione d'uso e quindi è soggetto a concessione edilizia onerosa.

La destinazione d'uso è comprovata dall'atto autorizzativo o concessorio comunale più recente o, in mancanza, dalla classificazione catastale.

Art. 77 - Distanze

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

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

a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;

b) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico di previsione generale.

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

In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita o comunque non inferiore a ml. 5.

Nelle zone in cui si interviene per intervento edilizio diretto, fermo restando la distanza di almeno 10 mt. tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione (atto pubblico o scrittura privata autenticata), regolarmente registrata e trascritta.

Le distanze minime tra i fabbricati all'interno dei perimetri dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici di previsione generale, fra i quali siano interposte strade, compresa la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche.

Art. 78 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione, esclusi i volumi destinati ad autorimesse.

Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione di zone residenziali deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie fondiaria (Sf).

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale in aggiunta alle aree di parcheggio, ai cui al 1^o comma, l'area di parcheggio pubblico deve essere almeno pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

Le aree destinate a parcheggi pubblici, debbono essere reperite nell'ambito dell'area di intervento e cedute al Comune nei modi e termini stabiliti dalla convenzione.

Art. 79 - Zone di rispetto

a) Cimiteri

Non è consentito, ai sensi dell'art. 388 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 200 metri dai cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

L'Amministrazione comunale può consentire la posa in loco dei manufatti a carattere precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione.

b) Strade

Per la edificazione vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni contenute nel decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 282 e relativo regolamento, quelle di cui alla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46, nonché le prescrizioni del P.R.G.

c) Pozzi e corsi d'acqua

I pozzi ed i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, individuate in cartografia di P.R.G. con apposito simbolo, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo, dal ciglio della sponda.

Dalle rive dei laghi e dalla sponde dei fiumi dovranno essere rispettate le norme di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497, 8 agosto 1985, n. 431 e del PUT.

Art. 80 - Piano aziendale

Il piano aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole, è redatto a cura del titolare dell'azienda e trasmesso al Comune con i seguenti elementi:

a) indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;

b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola.

c) descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;

d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati catastali;

e) planimetria dello spazio di fatto e di progetto con l'indicazione degli indirizzi produttivi, riparto colturale, infrastrutture a servizio e opere idrauliche;

f) indicazione dei fabbricati esistenti e di progetto compresa la loro localizzazione, dimensione e destinazione d'uso;

g) consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione delle maestranze a tempo pieno, a tempo parziale e di quelle resistenti sui fondi;

h) relazione tecnica agro-economica comprendente l'indicazione delle modalità di coltivazione e della destinazione dei prodotti;

i) piano di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi, delle previsioni di spesa e delle parti di finanziamento.

Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio delle concessioni edilizie, nonché ai sensi delle leggi in vigore.

Il piano aziendale è vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste, fermo restando quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 2 settembre 1974, n. 53 come modificato dalla L.R. 21 ottobre 1997, n. 31.

Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi. Per motivate e documentate esigenze possono essere approvate varianti al piano con il medesimo procedimento previsto dal presente articolo.

Art. 81 - Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità

Le procedure per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità di tutti gli immobili sono quelle previste dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Il Comune, oltre alle verifiche previste al comma 2 dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e quelle di cui all'art. 43 comma 7, della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, può verificare altresì la rispondenza delle opere e degli impianti tecnologici alle vigenti norme per la sicurezza delle costruzioni, per il contenimento energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 82 - Deroghe

Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme del P.R.G., ed a quelle del presente Regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e dall'art. 38 della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del M.L.P. n. 3210 del 28 ottobre 1967.

Non sono comunque derogabili:

a) le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o comunitarie;

b) le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali.

Le opere realizzate dall'Amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico di previsione generale e/o in particolare, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge 1/1978.

Art. 83 - Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza

In tutte le zone omogenee di cui al D.M. del 2 aprile 1968, possono essere autorizzate attrezzature sportive a servizio di abitazioni, purchè ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuovo volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del P.R.G.

CAPO VIII GARANZIE DELLE PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 84 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

E' vietato costruire sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nelle strutture di cemento armato od in ferro debbono essere osservate le prescrizioni contenute nella legge 05.11.1971 n. 1086 e successive integrazioni.

Nelle strutture con muratura portante dovranno rispettarsi le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel D.M. 20.11.1987.

Gli interventi nelle zone soggette a consolidamento ai sensi dell'art. 2 della legge 02.02.1971 n. 64, dovranno essere preventivamente autorizzati, ai sensi della suddetta legge.

Art. 85 - Manutenzione degli edifici e aree scoperte

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

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Sindaco, sentito l'Ufficio tecnico comunale, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a norma dell'art. 35 del presente Regolamento, salvo le sanzioni penali.

CAPO IX
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 86 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

Coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire.

Il Sindaco, per rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

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

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Sindaco purchè sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti con le esigenze della viabilità.

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

Nell'atto di concessione, il Sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguito di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza la concessione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale dei marciapiedi o altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alle esecuzioni delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione comunale.

Il Sindaco può sentire la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente Regolamento.

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

Art. 87 - Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell'art. 42 e seguenti della legge 01.06.1939, n. 1089 circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza alle Antichità di Perugia o alla più vicina stazione dei Carabinieri il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere.

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

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

Art. 88 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dall'Ufficio tecnico comunale, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO X DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 89 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17.08.1942, n. 1150, con le modalità previste dallo Statuto Comunale.

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

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

Art. 90 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio

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

Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 21 del presente Regolamento.

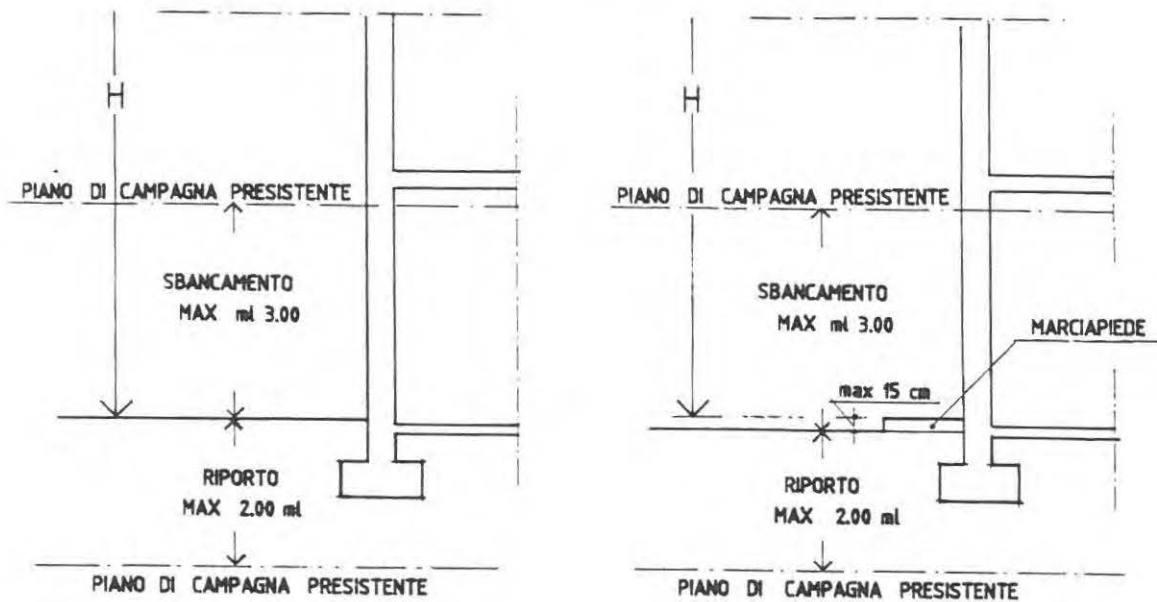
Art. 91 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento

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

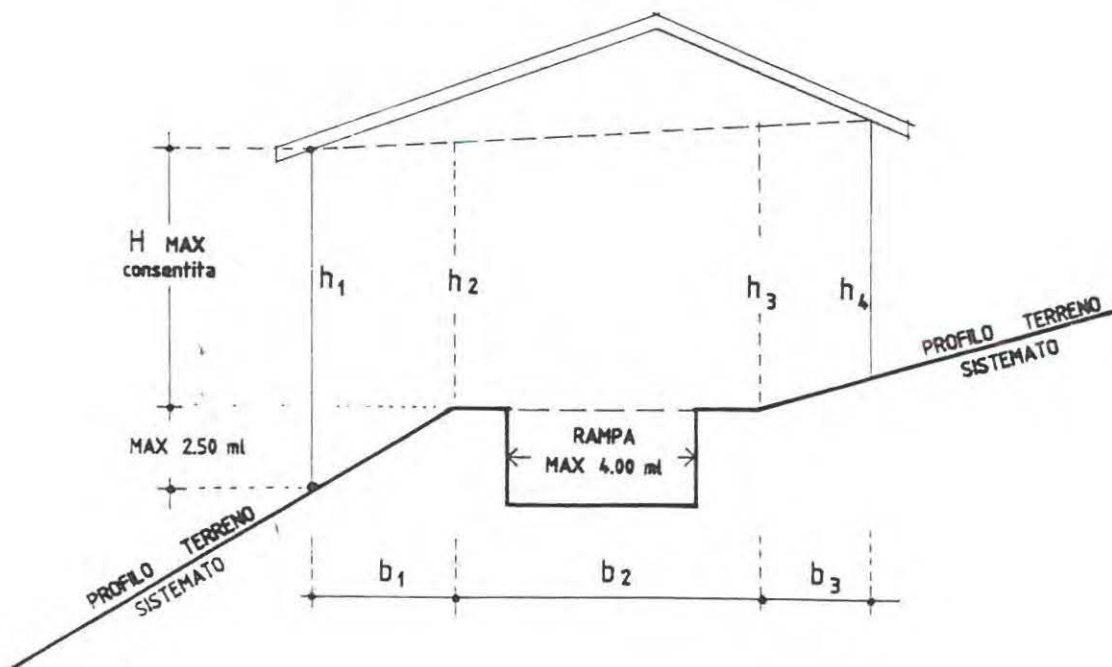
ALLEGATO 1

ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (Art. 73)

MISURAZIONI A TERRA

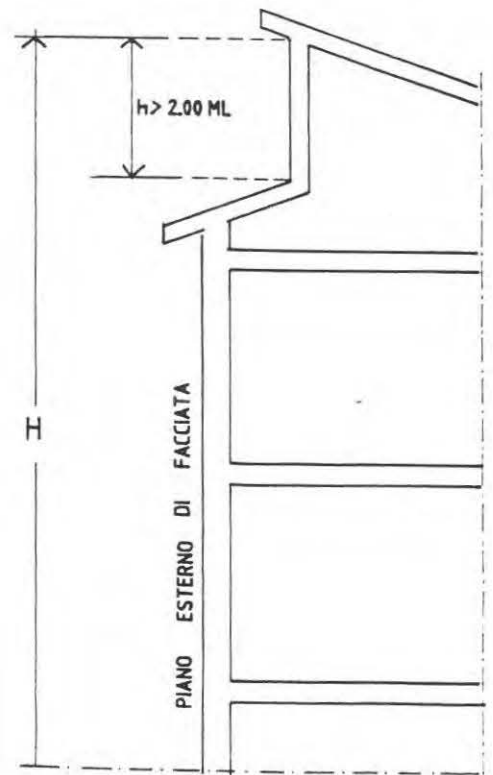
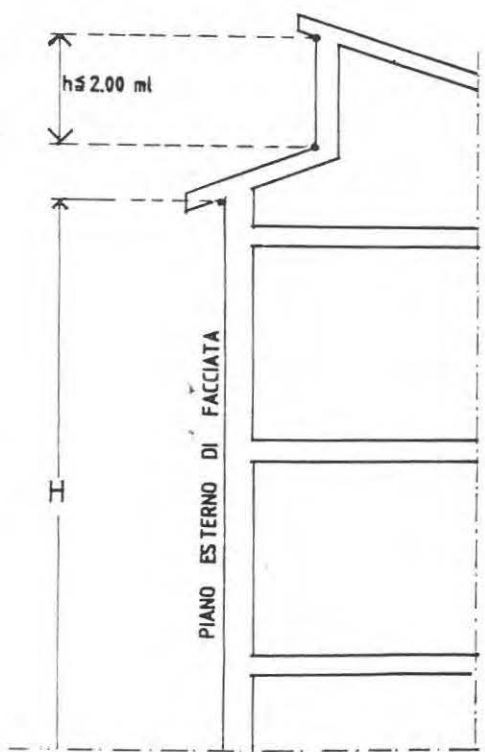
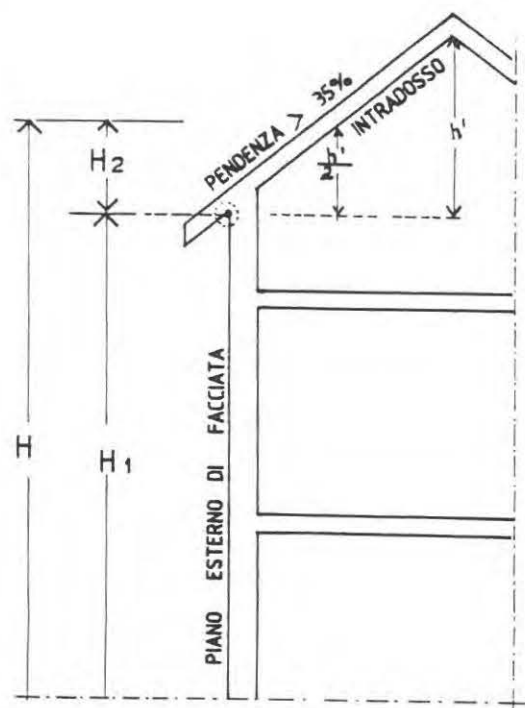
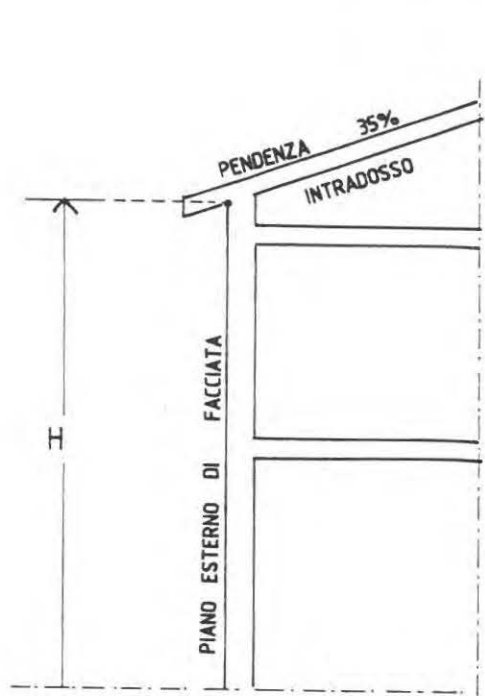


ALTEZZA MEDIA PONDERALE

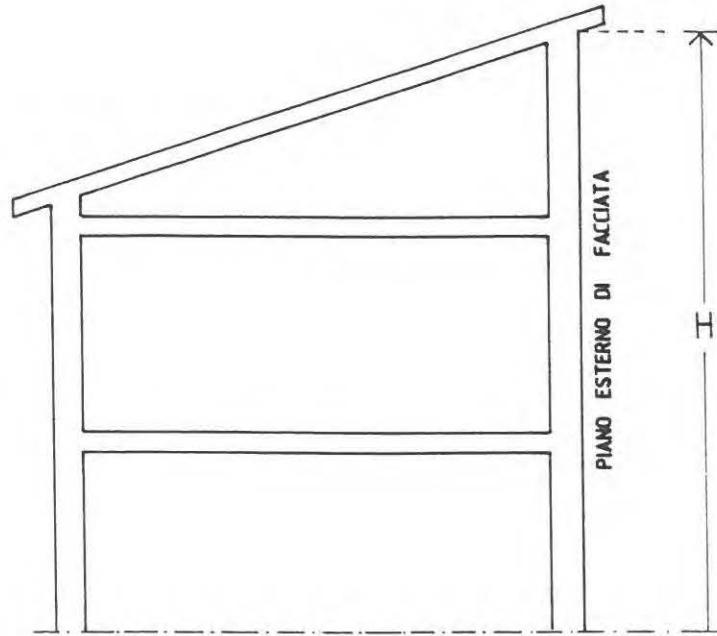


$$H = \frac{\frac{h_1 + h_2}{2} \times b_1 + \frac{h_2 + h_3}{2} \times b_2 + \frac{h_2 + h_4}{2} \times b_3}{b_1 + b_2 + b_3}$$

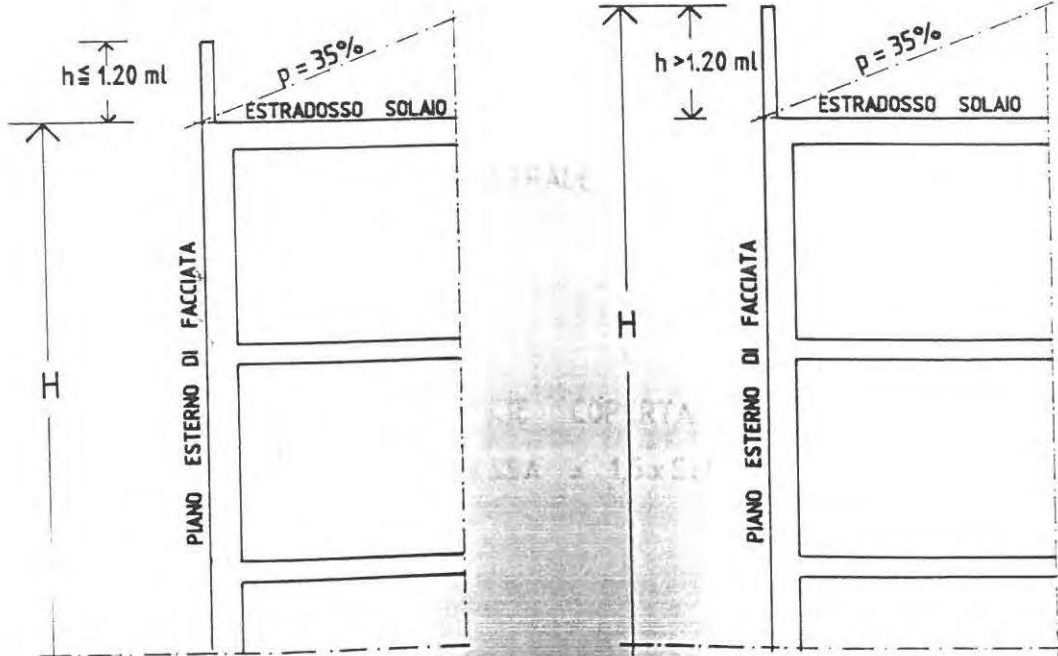
MISURAZIONE IN GRONDA



MISURAZIONE CON SOLAIO DI COPERTURA AD UNICA FALDA

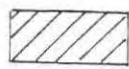
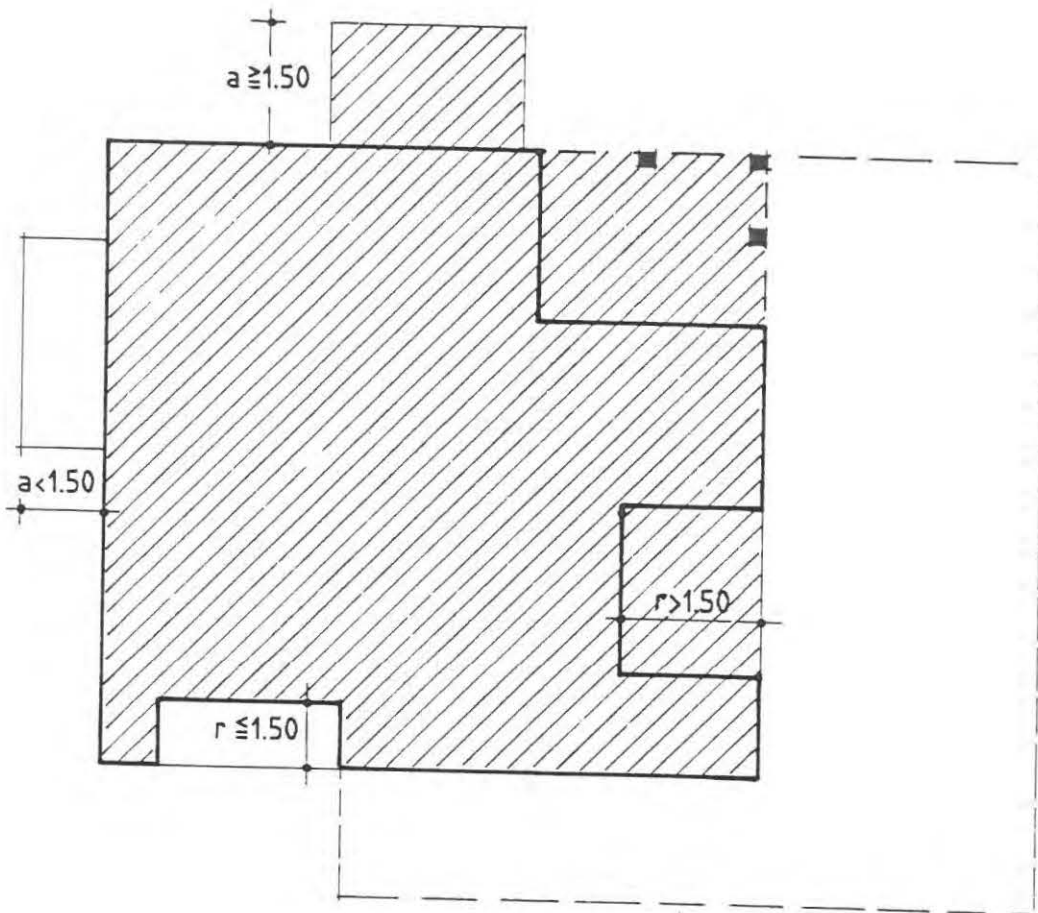


MISURAZIONI CON SOLAIO DI COPERTURA PIANO



- 70 -
ALLEGATO 2

SUPERFICIE COPERTA DI UN FABBRICATO (Art. 73)



SUPERFICIE COPERTA = S_{cf}



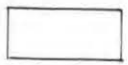
MURATURA PERIMETRALE

a

AGGETTO

r

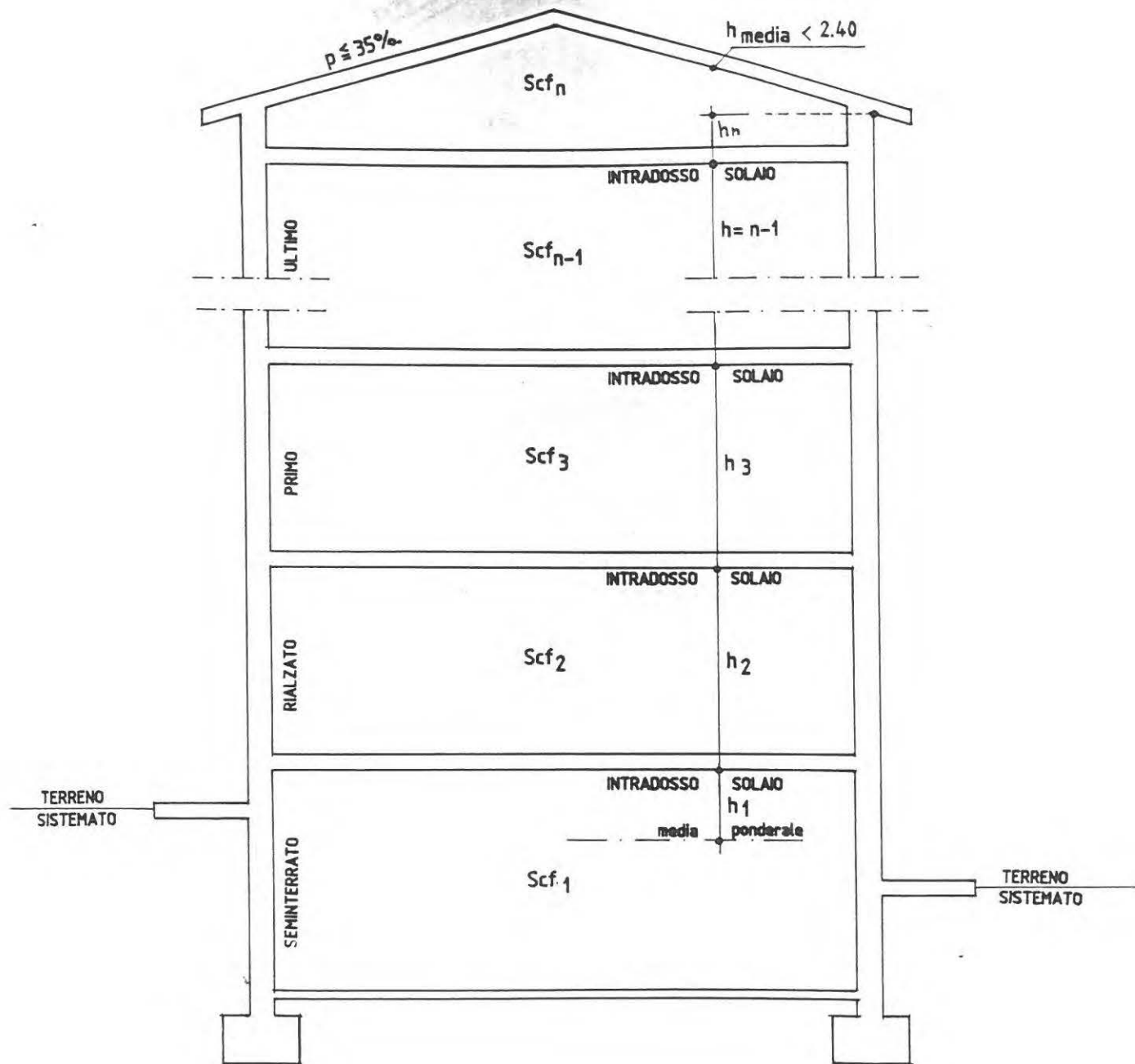
RIENTRANZA



MASSIMA SUPERFICIE COPERTA
INTERRATA AMMESSA = $1,5 \times S_{cf}$

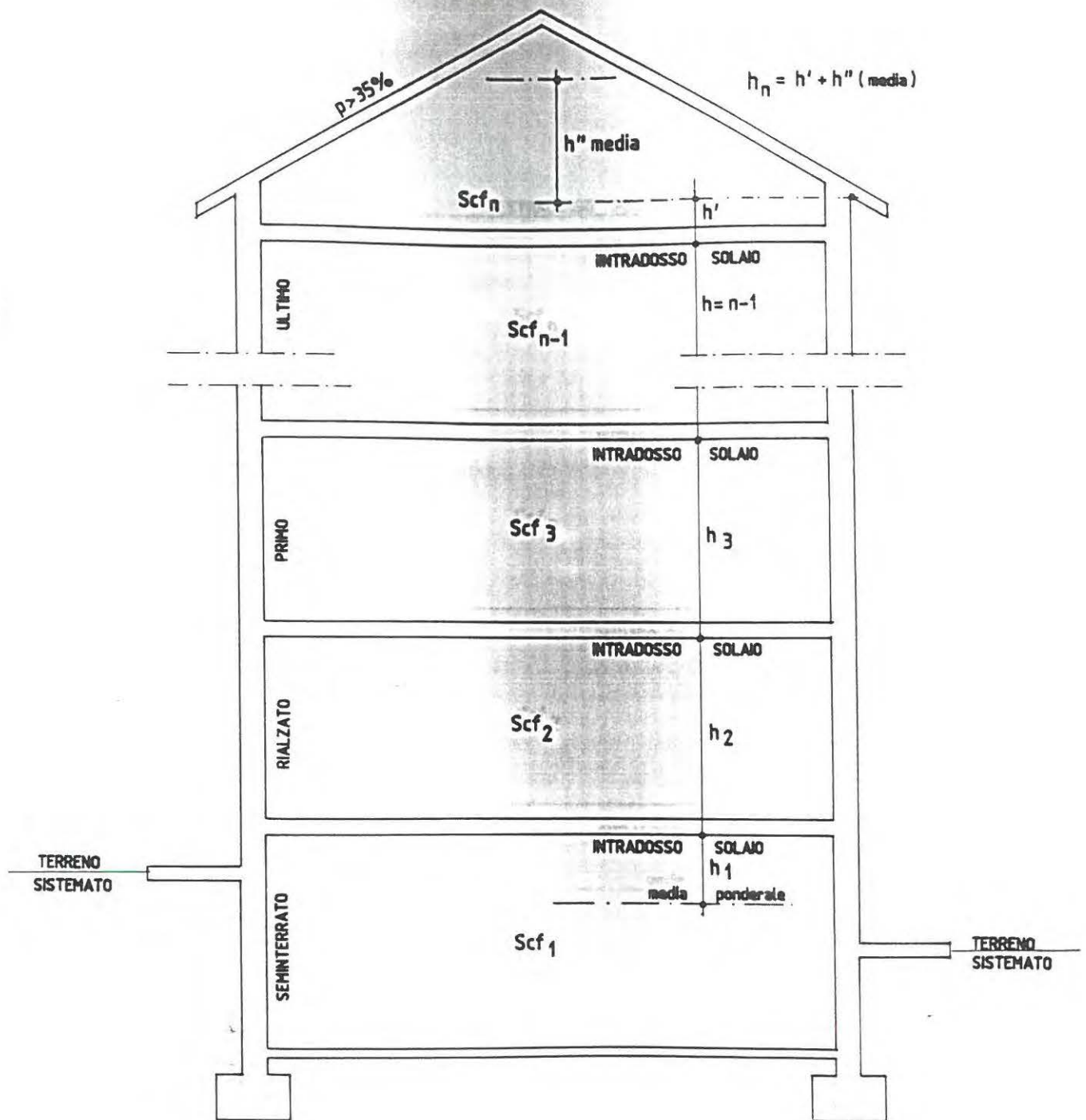
ALLEGATO 3

VOLUME AMMESSO (Art.73)



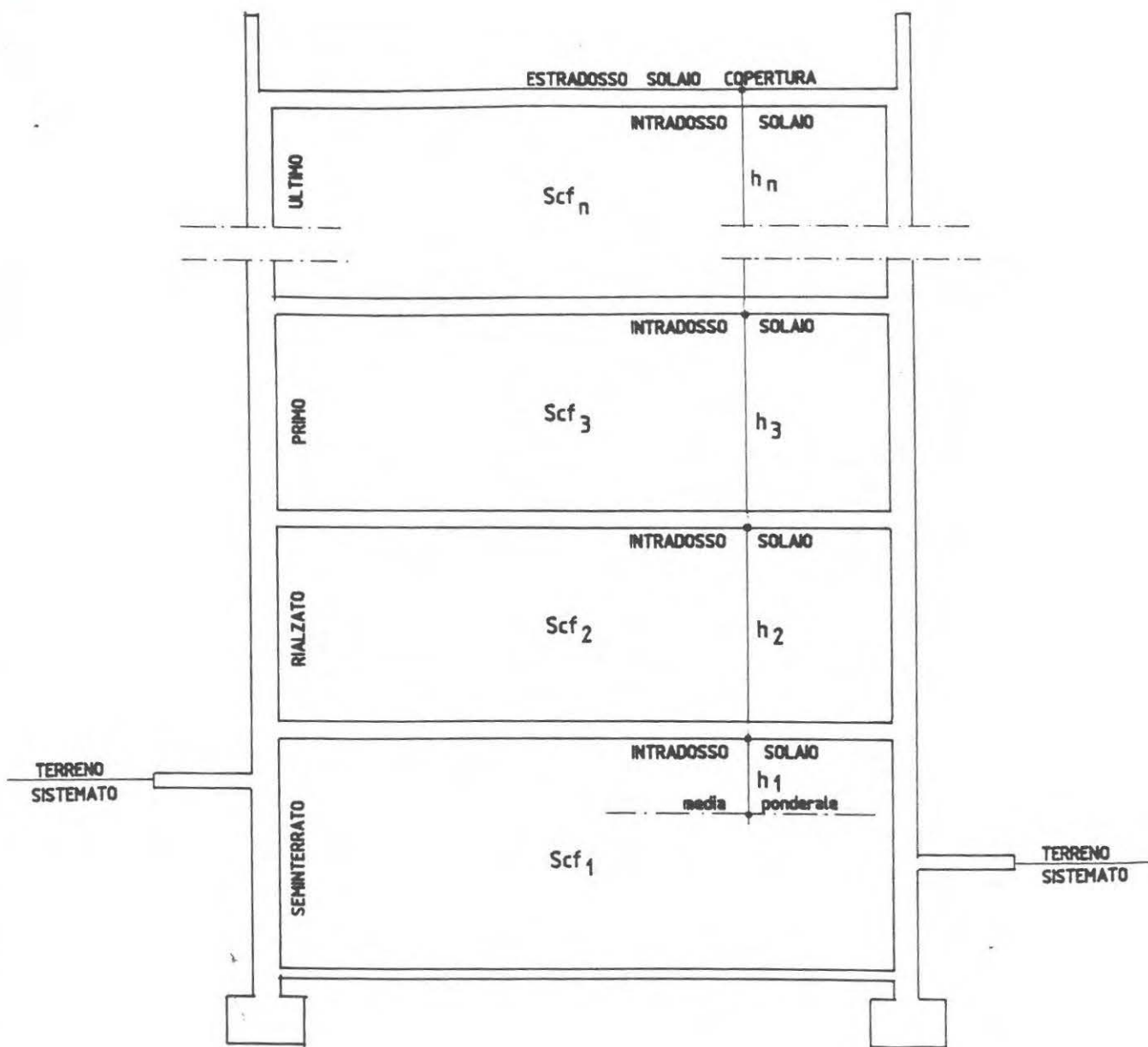
$$V = Scf_1 \times h_1 + Scf_2 \times h_2 + Scf_3 \times h_3 + \dots + Scf_{n-1} \times h_{n-1} + Scf_n \times h_n$$

VOLUME AMMESSO (Art. 73)



$$V = Scf_1 \times h_1 + Scf_2 \times h_2 + Scf_3 \times h_3 + \dots + Scf_{n-1} \times h_{n-1} + Scf_n \times h_n$$

VOLUME AMMESSO (Art. 73)



$$V = Scf_1 \times h_1 + Scf_2 \times h_2 + Scf_3 \times h_3 + \dots + Scf_n \times h_n$$