

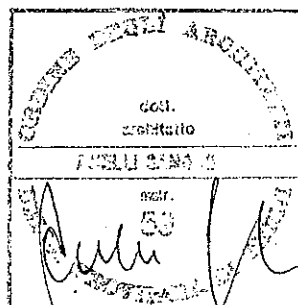
COPIA

COMUNE DI POLINO

REGOLAMENTO EDILIZIO
ALLEGATO AL PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE

Novembre 1995

23 NOV. 1995



Disk: 01

Filename:REGPOLI

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI--ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI. CAPO I

ART. 1

Contenuto del Regolamento.

Il regolamento disciplina sul territorio comunale:

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

ART. 2

Opere e attività soggette a concessioni edilizia.

Chiunque intende procedere all'esecuzione delle opere o attività di cui all'art.1 nell'ambito del territorio comunale, escluse quelle indicate nel successivo art. 3, deve chiedere apposita concessione al sindaco che rilascia a norma dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

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

Art. 3

Opere, attività soggette alla richiesta di inizio attività.

I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1° giugno 1939 n. 1089; 29 giugno 1939, n. 1497, dal Decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Opere di demolizione reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinare nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25 ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come sostituito dal comma 12 del presente articolo;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della resione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

La esecuzione delle opere di cui al comma 7 non è subordinata alla corresponsione dei contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10. Con la legge regionale di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può peraltro essere disciplinato l'obbligo del pagamento di tali contributi nell'ipotesi di aumento del numero delle unità immobiliari o di cambio di destinazione d'uso.

Nei casi di cui al comma 7, contestualmente all'inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed i regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione del sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano caratteri geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 4

Opere ed attività urgenti.

In caso di immediato pericolo, accertato dal tecnico comunale, potranno essere iniziate, senza richiesta di concessione o autorizzazione, le sole opere di attività indispensabili per evitare danni imminenti.

Il proprietario è, in tal caso, obbligato a darne immediata comunicazione al sindaco a presentarne entro 20 giorni dalla predetta comunicazione la domanda di concessione o autorizzazione a norma del presente regolamento.

Art. 5

Soggetti legittimati alla domanda di concessione o di autorizzazione.

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

Art. 6

Domanda di concessione o autorizzazione.

La domanda al sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione deve essere redatta su apposito modulo bollato in distribuzione presso gli uffici del comune e sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'art.5 e da uno o più progettisti iscritti all'Albo professionale.

Con la domanda o comunque prima del rilascio della concessione o autorizzazione deve essere prodotta la documentazione comprovante la legittimazione del titolare a proporre istanza per la concessione o la autorizzazione.

Art. 7

Documentazione a corredo della domanda di concessione.

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati di cui una copia regolarmente bollata:

1) disegni redatti in 5 copie e piegati nel formato 21 X 31 comprendenti:

a) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante le attuali consistenze per un raggio di almeno 200 ml;

b) planimetria nel rapporto 1:500 indicante l'ubicazione del fabbricato, nonché quelli esistenti posti fino alla distanza di ml.10 dai confini del lotto edificabile, le distanze minime dai confini e dei fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo.

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

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

c) estratto dello strumento urbanistico di previsione generale e/o attuativo;

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

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

Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati limitrofi opportunamente quotate;

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

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 maggio 1976, n. 319 e della legge regionale 22 gennaio 1979, n. 9;

h) planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta;

i) scheda tecnica riassuntiva di 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 dei catastali;

calcoli analitici da cui risulti: la volumetria o la superficie consentita nel lotto; la volumetria o la superficie calcolata per ciascun piano di progetto; la superficie degli spazi destinati a parcheggio e il numero dei posti macchina.

2) Documentazione fotografica dell'ambiente con l'eventuale individuazione della sagoma del fabbricato da realizzare.

3) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità di materiali da rivestimento, o di parametro 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.

5) Copie delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dall'art. 2 del presente regolamento.

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

Tutte le quote degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal richiedente la concessione edilizia e del tecnico progettista.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati devono essere indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riparti.

Art. 8

Procedura per la presentazione della domanda di concessione.

La domanda di concessione, corredata dei documenti di cui all'art. 7, deve essere presentata al comune, previa istruttoria contestuale con l'ufficio tecnico comunale.

Il comune rilascia al presentatore una ricevuta intestata al richiedente la concessione, contenente l'indicazione della data di presentazione della domanda.

Art. 9

Decisione sulla domanda di concessione.

Il sindaco, sentita la commissione edilizia, comunica le proprie determinazioni sulla domanda al richiedente entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione.

Qualora la domanda venga accolta, il rilascio della concessione avverrà dopo che il richiedente abbia versato il contributo concessorio, in quanto dovuto.

Il richiedente, alla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dovrà provvedere al ritiro dell'atto di concessione entro centottanta (180) giorni. Il

mancato ritiro dell'atto di concessione nei termini di cui al precedente comma, viene inteso come esplicita rinuncia alla richiesta di concessione, con conseguente archiviazione della domanda.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di quindici giorni (15),

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

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

Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto.

In caso di diniego della concessione il sindaco deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al primo comma.

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

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata dell'opera. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata dal soggetto legittimato ai sensi del citato art.4 della legge 10/77.

Art. 10

Decadenza della concessione

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

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

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

Art. 11

Atti autorizzativi generali.

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie dell'Umbria, prima del rilascio della Concessione Edilizia.

I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione provinciale devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.

Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'art. 1 della legge 30 aprile 1976, n. 373, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei vigili del fuoco e comunque in particolare:

- a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
- b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
- d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto l'esame del Comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaie ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti degli altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi, ecc.) con i piani dell'edificio.

Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di leggi vigenti.

Art. 12

Contributo concessorio

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

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

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

Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere in relazione alle modalità di cui all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mentre la quota relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta secondo le modalità (rateizzazioni) previste dall'art. 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come modificata dall'art. 26 bis del D.L. 15 dicembre 1979, n. 629 convertito in legge 15 febbraio 1980, n. 25.

Art. 13

Composizione della commissione edilizia comunale.

La commissione edilizia comunale è composta da:

- a) il sindaco o l'assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) almeno 1 assessore addetto ai servizi urbanistico-edilizi;
- c) il medico del distretto U.S.L. o suo delegato;

- d) il Comandante del Corpo provinciale dei vigili del fuoco o suo delegato;
- e) il tecnico Comunale;
- f) un consigliere comunale ogni gruppo consiliare;
- g) un ingegnere ed un architetto sentito il relativo ordine professionale;
- h) un geometra o perito industriale sentito il relativo ordine professionale;
- i) un geologo sentito il relativo ordine competente per territorio;
- l) da un membro esperti in materia di beni storico-artistici e ambientali, ai fini previsti dalla legge regionale 4 marzo 1980, n. 14, nominato con il rispettivo supplemento del Consiglio comunale con voto limitato.

I membri della Commissione Edilizia vengono eletti dal Consiglio Comunale;

Esercita le funzioni di segretario della commissione, il tecnico comunale. I membri eletti durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio comunale e comunque sino alla nomina dei membri da parte del Consiglio subentrante.

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

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

Art. 14

Compiti della commissione edilizia comunale.

La commissione è un organo con funzioni consultive del sindaco ed esprime parere:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia o autorizzazione;
- d) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere;
- e) sulle opere pubbliche del comune;
- f) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Qualora il sindaco intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia deve motivare nel provvedimento tali difformità.

Art. 15

Funzionamento della commissione edilizia comunale

La commissione edilizia si riunirà ogni volta che il presidente lo riterrà opportuno.

La commissione è convocata dal presidente con invito scritto, nel rispetto anche di quanto previsto nel terzo comma dell'art.6 della legge regionale 4 marzo 1980, n. 14.

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.

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

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

I soggetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio tecnico-urbanistico-edilizio e dall'ufficio sanitario circa le conformità alle norme urbanistico, edilizie, e a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

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

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

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

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

Art. 16

Intervento edilizio diretto.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto 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 urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, deve essere prevista per la esecuzione delle opere oggetto di concessione.

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

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

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

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

Art. 17

Piani attuativi

L'attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o equipollenti, che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani particolareggiati o equipollenti redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione anche con previsioni planivolumetriche da convenzionarsi ai sensi di legge.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio della concessione.

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 cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29

settembre 1964, 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 gennaio 1977, n. 10, il lottizzante dovrà versare le somme di congruaggio 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 art. 3);

5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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

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

Art. 18

Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.

La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata anche con previsione planovolumetrica, è diretta al sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati regolarmente bollati:

a) estratto del piano regolatore interessante la zona da lottizzare;

b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento con certificato catastale;

c) planimetria catastale in duplice copia estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati

esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati confinanti, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali, provinciali o statali (con i relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di essere delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

d) piano quotato in duplice copia del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 2,50 riferite ai capisaldi dell'I.G.M., indicante anche il rilievo delle alberature esistenti e la loro essenza;

e) 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;
- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
- l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ah valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione;

f) una tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;

g) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;

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

i) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione, ecc.;

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

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

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- planimetria o planimetrie, profilo longitudinale e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, de gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di ammassamento.

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

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

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

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

q) schema di convenzione di cui al precedente art.17

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

Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione del corredo della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.

Art. 19

Richiesta di parere preliminare.

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 18.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 20

Approvazione dei piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione convenzionata anche con previsioni planovolumetriche sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere della Commissione Edilizia, e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e della legge regionale 2 maggio 1980, n. 37.

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

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

La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

Art. 21

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

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

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

Il concessionario, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili solidamente nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali o dei regolamenti e delle modalità esecutive previste dalla concessione edilizia.

Art. 22

Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori.

Il titolare della concessione edilizia, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori deve darne comunicazione al sindaco, con deposito presso l'ufficio tecnico del comune, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

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

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve immediata comunicazione al sindaco, indicando i modi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante 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 la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate dalla Regione. Copia dei calcoli e del

progetto visitata dalla Regione è tenuta a tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

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

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

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

Art. 23

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 e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata dai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) indicazione del numero e della data della concessione edilizia e dell'autorizzazione.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Art. 24

Fonti e scale di servizio.

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

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

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

Art. 25

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

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

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

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

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

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

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

Art. 26

Responsabilità degli esecutori di opere.

Il costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

Il sindaco può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art. 27

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. 28

Prevenzione degli infortuni.

Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1972 n. 530 e del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547; D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Art. 29

Domanda per l'autorizzazione di abilità o agibilità

Il concessionario dopo aver ultimato i lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al sindaco. Con apposita domanda in bollo, richiede l'autorizzazione di abilità o di agibilità, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

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

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità non sono abitabili o agibili e devono pertanto, prima di assolvere funzione per la quale sono stati

costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Per le opere a struttura in cemento armato o miste o comunque comprendenti parti in conglomerato cementizio armato interessanti l'incolumità o delle persone, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è subordinata al rispetto dell'art. 8 della legge 9 novembre 1971, n. 1086.

Il sindaco nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro il termine prefissato perchè possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

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

Art. 30

Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.

Il sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Il sindaco ordina la sospensione 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.

Il sindaco applica le sanzioni previste dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 in caso di opere eseguite in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità dalle stesse, indipendentemente dal fatto che il magistrato penale sia stato avvertito della cognizione del fatto.

Qualora le infrazioni si riferiscano ad opere eseguite da amministratori statali o regionali, il sindaco informa il Ministero dei lavori pubblici o la Regione.

Il sindaco provvede alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Ogni comune invia semestralmente alla Giunta regionale una relazione sull'attività svolta ai sensi del presente articolo.

Art. 31

Concessioni di deroga.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga previsti da norme di Piano Regolatore e di Regolamento Edilizio, possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'Art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale (Art. 6 legge 6.8.1967, numero 765).

Art. 32

Diritti comunali e rimborso delle spese.

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

Art. 33

Esecuzione d'ufficio.

Il sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle spese eseguite in assenza di concessione o di 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 agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art.24
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione dei medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte insegne, cartelli, iscrizioni oggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina:

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. 34
Garanzie.

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

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

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

Qualora le opere vengono riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o 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 delle lottizzazioni di cui all'art. 17 del presente regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa.

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

CAPO II
INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 35
Parametri edilizi.

a) H = ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

L'altezza di un edificio è la distanza verticale misurata dal punto di intersezione della parete verticale e la linea di terra

sistemata all'esterno dell'edificio, fino alla copertura definita dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici con coperture inclinate è l'intersezione tra l'estradosso della falda e il piano verticale della parete esterna.

Per tetti con pendenze superiori al 35% la parte eccedente il 35% viene computata per il calcolo della volumetria, per le zone al di sopra dei 1000 s.l.m. viene computata la parte eccedente il 50%.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoi di acqua, extra-corsa ascensori, purchè gli ascensori non arrivino al piano tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitativo), vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, altresì particolari opere di interesse pubblico per i quali sia stata fatta richiesta di deroga.

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

b) SCF = SUPERFICIE COPERTE DI UN FABBRICATO.

Per la superficie coperta di un fabbricato si intende la proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e della gronda.

c) V = Volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale e di progetto degli edifici è il volume fuori terra. Il volume è calcolato moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici laterali e il perimetro. Sono esclusi dal volume i porticati, i balconi, tettoie, i volumi tecnici al servizio dell'edificio, la porzione di sottotetto non abitabile compresa tra l'estradosso dell'ultimo solaio e le quote d'imposta delle falde di copertura purchè la pendenza non sia superiore al 35% e il sottotetto non sia abitabile.

d) SUC = SUPERFICIE UTILE COPERTA.

Per superficie utile coperta si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali.

e) AI = AREA DI INSEDIAMENTO.

Per area di insediamento si intende la superficie utile alle attività turistiche temporanee di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi scoperti.

L'area di insediamento è data dal rapporto tra la superficie utile e l'area territoriale.

f) Q = RAFFORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è il massimo rapporto consentito tra la superficie coperta dei manufatti e l'area fondiaria.

Art. 36

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).

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

2) SF = Superficie fondiaria.

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

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

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

3) SI = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

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

- 1) strade;
- 2) spazi di sosta o parcheggi;
- 3) spazi verde attrezzato;
- 4) 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 alla 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 FABBRICABILITA' 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 FABBRICABILITA' FONDIARIA.

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

Art. 37

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 e a fasce di protezione del nastro stradale.

L'area pertinente a costruzione eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni, quando ciò violi gli indici o le caratteristiche urbanistiche della 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. 38

Destinazione d'uso.

Ogni attività diretta a costruire 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 conforme a quella indicata nei progetti per intervento edilizio

diretto o per intervento urbanistico preventivo in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico di previsione generale.

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

Il sindaco provvede con proprio atto sulle domande di mutamento di destinazioni d'uso.

Il sindaco può subordinare il rilascio della concessione o autorizzazione dalla abitabilità o agibilità alla trascrizione di un atto dei casi previsti dal terzo comma, purchè non in contrasto con quelle stabilite dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Art. 39
Distanze.

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

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

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

Nelle zone C) tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima di ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In dette zone la distanza dai confini non deve essere inferiore a ml. 5. In ogni caso il distacco dei fabbricati dai confini, può essere ridotto se è intercorso un accordo fra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

Possano altresì costruirsi a confine le nuove edificazioni ricadenti su terreni confinanti con le zone non edificabili (verde pubblico, verde di rispetto, ecc.).

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco e quelle relative al servizio dei singoli edifici di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato, per le strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

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

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

Art. 40
Parcheggi.

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

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

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggi previste dal D.M. 2/7/68, in sede di lottizzazione deve essere reperita una superficie di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da destinare a parcheggio privato.

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 utile coperta (SUC).

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alla aree di parcheggio di cui al primo comma, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile (SUC).

Nel caso di intervento urbanistico preventivo le aree destinate a parcheggi pubblici debbono essere reperite nell'ambito dell'area di intervento e cedute al comune nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.

CAPO III
ZONE DI RISPETTO

Art. 41
Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

Non è consentito, ai sensi dell'art. 338 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 100 metri dai cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza per altro poter richiedere indennizzo alcuno.

Per la edificazione fuori del perimetro dai centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico di previsione generale, vanno osservate relativamente alle distanze, le disposizioni di cui al D.F.R. 26 aprile 1993 n. 147.

CAPO IV VINCOLI PARTICOLARI

Art. 42

Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive.

Le attività di scavo o reinterro, conseguenti alla coltivazione di cave e torbiere, sono soggette alle norme della legge regionale 8 Aprile 1980, n. 28.

Art. 43

Relazione alle cabine ENEL-SIP.

Di norma le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

Qualora non sia possibile per ragioni tecniche, le cabine ENEL e SIP possono essere realizzate anche in zone vincolate, purchè non siano in contrasto con i principi informativi dello strumento urbanistico di previsione generale (contrasto con la viabilità di piano, ecc.)

In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.

Art. 44

Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.

Le opere realizzate dall'Amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico di previsione generale e devono conseguire il parere della commissione edilizia, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge 1/1978.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo-sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

TITOLO II PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I PARTI ESTERNE DI FABBRICATI

Art. 45
Aspetto esterno degli edifici.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Art. 46
Aggetti e sporgenze del suolo pubblico per nuovi insediamenti.

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,80, se la via o piazza è munita da marciapiede, e a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a mt. 3,50 se contenuto entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del marciapiede, mentre ad altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm.

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

Al di sopra di 3.50 mt. dal piano del marciapiede o di mt.4.50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista può essere

consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1.40.

Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 10.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, di particolare valore estetico, il sindaco, potrà, sentita la commissione edilizia, rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in oggetto.

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

Art. 47

Muri di prospetto e recinzioni.

I muri dei fabbricati costruiti sul filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0.30 del piano del marciapiede o di mt. 0.50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri dei fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

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

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

Art. 48

Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.

Tutte le aree edificabili, non ancora edificate quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate, e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino o orto.

La recinzione può essere formata da cancellate di ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc., tale da non deturpare l'ambiente circostante.

Art. 49

Servitù pubblica.

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- f) lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono in 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 ricoprimento 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 note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del muro civico.

Nel caso di riattamento 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 effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 50

Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del sindaco.

L'autorizzazione è rilasciata purchè l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesaggistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la collocazione in ripristino, con la rimozione di ufficio a loro spese.

Qualora non ottemperino, il sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

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

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
- b) relazioni illustrative nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto della autorizzazione.

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

Art. 51

Deflusso delle acque.

I cornicioni devono essere muniti di canale di materiali impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto del marciapiede 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, deve essere, per un'altezza non inferiore a mt. 2 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente e in traccia in modo da non costituire aggetto.

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

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fognature 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 fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o a trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Art. 52

Restauro e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

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

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il sindaco, sentito il parere della commissione edilizia può ordinare, a norma dell'art. 35 del presente regolamento, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale si è stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

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

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

CAPO II

PARTI INTERNE DEI FABBRICATI.

Art. 53

Cortili e chiostrine.

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti,

qualora un a delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 10. Nelle zone (A) o in altre particolari zone previste dallo strumento urbanistico di previsione generale, la normale libera di fronte ad ogni finestra può essere ridotta a ml. 8.

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

La costruzione di chiostrine, intendosi 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 e corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

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

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

Art. 54

Locali abitabili.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

Fuò essere consentita per sotterranei o locali interrati, l'uso diurno purchè sia garantita una ventilazione naturale pari a 1/12 della superficie utile.

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

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

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt.2,70 nè cubatura inferiore a mc. 25, per gli edifici sottoposti ad intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, l'abitabilità potrà essere concessa anche per locali abitativi aventi altezza minima di m. 2,50 misurata da pavimento a soffitto, nei casi specifici in cui non sia possibile, per evidenti necessità strutturali dell'edificio ottenere

un'altezza superiore e a condizione che non venga modificato il numero dei piani.

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

Per i locali ricavati nei sottotetti, di nuova costruzione con copertura inclinata l'altezza media non potrà essere inferiore a mt. 2,70 e l'altezza minima non dovrà essere inferiore ai 2,20 metri, per gli esistenti l'altezza media può ridursi fino a 2,50

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

Qualora il fabbricato venga realizzato in zona con altitudine superiore a mt. 1000. l'altezza media dei vani abitabili può essere ridotta a ml. 2,50 con un minimo di ml. 2,00.

Art. 55

Locali igienici, cucine e disimpegni.

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

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'art. 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 e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

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

Art. 56

Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli ambienti per uso di abitazione devono essere muniti di scale dalla base alla sommità della larghezza non inferiore a mt. 1,20 per scalino.

Per gli 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.

Negli edifici unifamigliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 80.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici di carattere plurifamigliare o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione o il dimensionamento delle scale, degli accessori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dagli artt. 7, 9, 15, e 16 del D.F.R. 26 aprile 1978 n. 384.

Art. 57

Piani terreni.

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purchè l'attività non sia in contrasto con la residenza. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

- a) altezza minima di mt. 3.00
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni possono essere adibiti ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno mt. 0.40 e soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purchè siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati.

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

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a m. 2.20;
- b) la superficie del soppalco non superi $\frac{2}{5}$ della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2.20.

Art. 58

Isolamento termico e impiantistica.

La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n. 373 del 30 aprile 1976, al relativo regolamento di esecuzione, alle

successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

Art. 59

Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60

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.

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

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

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 sfiatamento del tubo stesso.

Art. 61

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 all e 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 i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima della base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di ml. 2. 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 due metri 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 potabile dall'ufficio di igiene.

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

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

I cortili, le 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 mt. 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 bestiame e di mc. 15 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con una finestra a Wasistas.

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

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

Le mangiatoie devono essere altresì costruite con materiale facilmente lavabile.

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

CAPO III

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 62

Terreni insalubri.

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

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

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

Art. 63

Concimaie.

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

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

Le concimaie 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. 64

Disciplina degli scarichi.

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

Art. 65

Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

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

I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente, rivestiti internamente con uno strato di cemento di almeno cm. 2 o altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

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

L'attingimento può farsi solamente a mezzo pompe.

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

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

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

CAPO IV

GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 66

Stabilità e sicurezza dei fabbricati.

E' vietato costruire edifici 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 alle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 gennaio 1981.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

I muri debbono avere dimensioni tale che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

I tetti debbono essere costituiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, vigente al momento dell'inizio dei lavori (D.M. 31 agosto 1972 e legge 5 novembre 1971, n. 1086).

Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia (legge 2 febbraio 1974, n. 64 e D.M. 21 gennaio 1981 e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 67

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 pratiche 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 della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a norma dell'articolo 35 del presente regolamento, salve le sanzioni penali.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 68

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il sindaco, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da eseguire 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 al sindaco purchè sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture a 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 prosieguo di tempo.

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

Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del comune, sul quale

il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

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

Art. 69

Rinvenimenti e scoperte.

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

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

Art. 70

Scarichi per materiale e uso di acque pubbliche.

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

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

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

Art. 71

Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

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

Nelle strade fornite di marciapiede l'aggetto di tali tende non deve di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2.20 dal suolo.

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

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

CAPO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 72

Entrata in vigore del regolamento edilizio.

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

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, 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.73

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

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

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

Art. 74

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 si è 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.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI-ATTIVITA' SOGGETTE A
CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI

CAPO I	pag.
Art. 1 Contenuto del regolamento	1
Art. 2 Opere e attività soggette a concessioni edilizie	1
Art. 3 Opere e attività soggette alla richiesta di inizio attività	1
Art. 4 Opere ed attività urgenti	2
Art. 5 Soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione	3
Art. 6 Domanda di concessione	3
Art. 7 Documentazione a corredo della domanda di concessione	3
Art. 8 Procedura per la presentazione della domanda di concessione	5
Art. 9 Decisione sulla domanda di concessione	5
Art. 10 Decadenza della concessione	6
Art. 11 <u>Atti</u> autorizzativi generali	7
Art. 12 Contributo concessorio	8
Art. 13 Composizione della Commissione Comunale	8
Art. 14 Compiti della Commissione edilizia comunale	9
Art. 15 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale	10
Art. 16 Intervento edilizio diretto	11
Art. 17 Piani Attuativi	11
Art. 18 Documentazione a corredo delle domande di lottizzazione	12

Art. 19 Richiesta di parere preliminare ...	14
Art. 20 Approvazione dei piani di lottizzazione	14
Art. 21 Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	15
Art. 22 Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori	15
Art. 23 Cantieri di lavoro	16
Art. 24 Ponti e scale di servizio	17
Art. 25 Scarico materiali, demolizioni, nettezza strade adiacenti ai cantieri	17
Art. 26 Responsabilità degli esecutori di opere	17
Art. 27 Rimozioni delle recinzioni	18
Art. 28 Prevenzione degli infortuni	18
Art. 29 Domanda per autorizzazione di abilita o agibilita	18
Art. 30 Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	19
Art. 31 Concessioni di deroga	20
Art. 32 Diritti comunali e rimborsi delle spese	20
Art. 33 Esecuzione d'ufficio	21
Art. 34 Garanzie	22
CAPO II	
INDICI E PARAMETRI	
Art. 35 Parametri edilizi	22
Art. 36 Parametri urbanistici	24
Art. 37 Area pertinente	25
Art. 38 Destinazioni d'uso	25
Art. 39 Distanze	26
Art. 40 Parcheggi	27

CAPO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 72 Entrata in vigore del regolamento edilizio 45

Art. 73 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio 46

Art. 74 Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima della entrata in vigore del presente Regolamento .. 46