

CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di Teramo

REGOLAMENTO EDILIZIO

-(Approvato con delibera di C.C. n. 18 del 14.02.2001 e modificato, per adeguamento previsioni CO.RE.CO., con delibera di Commissario Straordinario n.18 del 14.04.01).

-Adeguato con le modifiche delibera di C.C. n. 4 del 01-02-02 e n.56 del 07-12-04

TESTO COORDINATO

Legenda:

Le modifiche riguardano gli artt. 59 e 60.

Le parti modificate sono evidenziate in grassetto.

INDICE

CAPO I - NORME GENERALI

- Art. 1** - Contenuti del Regolamento Edilizio.
- Art. 2** - Richiamo a disposizioni generali di legge.

CAPO II - CARATTERI E REQUISITI DEGLI EDIFICI

- Art. 3** - Parametri edilizi
- Art. 4** - Classificazione dei piani
- Art. 5** - Classificazione di locali e spazi
- Art. 6** - Requisiti di abitabilità e/o agibilità dei locali
- Art. 7** - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 8** - Isolamento termico.
- Art. 9** - Isolamento acustico.
- Art. 10** - Isolamento dall'umidità.
- Art. 11** - Salubrità del suolo.
- Art. 12** - Costruzioni rurali.
- Art. 13** - Scarichi e classificazione delle acque.
- Art. 14** - Superamento delle barriere architettoniche
- Art. 15** - Prescrizioni antincendio
- Art. 16** - Condotture per gas, elettriche e bombole G.P.L.
- Art. 17** - Parcheggi.

CAPO III - RELAZIONI DEGLI INTERVENTI CON LO SPAZIO PUBBLICO, DECORO DEGLI EDIFICI E DEI TERRENI NON EDIFICATI

- Art. 18** - Passi carrai e uscite delle autorimesse.
- Art. 19** - Recinzioni .
- Art. 20** - Finiture esterne degli edifici e loro manutenzione
- Art. 21** - Antenne radiotelevisive o di telecomunicazioni.
- Art. 22.-** Targhe, elementi di arredo e cartelli pubblici.
- Art. 23** – Numero civico
- Art. 24** - Elementi aggettanti e tende mobili
- Art. 25** - Regolarizzazione di manufatti e di depositi all'aperto.

CAPO IV - SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

- Art. 26** - Marciapiedi e porticati .
- Art. 27** - Piani di settore per la qualità dello spazio pubblico

CAPO V - PROCEDURE

- Art. 28** - Opere soggette a concessione edilizia.

- Art. 29** - Opere ed attività soggette ad autorizzazione.
- Art. 30** - Autorizzazioni onerose
- Art. 31** - Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione.
- Art. 32** - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività
- Art. 33** - Lavori eseguibili d'urgenza.
- Art. 34** - Immobili e aree sottoposti a vincoli
- Art. 35** - Manufatti provvisori .
- Art. 36** - Preprogetto
- Art. 37** - Domanda di concessione e di autorizzazione.
- Art. 38** - Documentazione a corredo delle domande.
- Art. 39** - Istruttoria dei progetti e documentazione integrativa
- Art. 40** - Accesso agli atti amministrativi.
- Art. 41** - Intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione
- Art. 42** - Concessioni edilizie in deroga.
- Art. 43** - Varianti al progetto.
- Art. 44** - Validità della concessione.
- Art. 45** - Certificazione di destinazione urbanistica.
- Art. 46** - Abitabilità e agibilità
- Art. 47** - Inabitabilità e inagibilità
- Art. 48** - Fascicolo del fabbricato

CAPO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI

- Art. 49** - Inizio dei lavori.
- Art. 50** - Ultimazione dei lavori.
- Art. 51** - Ordine di cantiere.
- Art. 52** - Visite di controllo
- Art. 53** -. Vigilanza sulle costruzioni: Competenze ed attribuzioni.
- Art. 54** - Norme particolari per i cantieri edilizi.
- Art. 55** - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.
- Art. 56** - Controllo attività edilizia ed urbanistica.

CAPO VII – COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 57** – Istituzione della commissione Edilizia-Urbanistica
- Art. 58** - Competenze della commissione Edilizia- Urbanistica
- Art. 59** - Composizione della commissione Edilizia-Urbanistica
- Art. 60** - Validità delle sedute e funzionamento delle commissioni

CAPO VIII – ADEGUAMENTI E PRECISAZIONI DEI CONTENUTI DEL REGOLAMENTO

- Art. 61** - Modalità di precisazioni dei contenuti del regolamento

CAPO I - NORME GENERALI

Art.1 -CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell' art. 16 della L.R. 18/83 e s.m.i. disciplina i livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché le modalità di verifica degli stessi in sede di progetto ed in corso di esecuzione delle opere al fine di indirizzare e controllare la qualità edilizia. Nel Regolamento sono pertanto riportate le norme attinenti alle attività di uso, costruzione e di trasformazione fisico-funzionale, comprese le norme di igiene edilizia, relative sia a manufatti, che a spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico rientranti nell'ambito delle competenze comunali.

Art.2 -RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II - CARATTERI E REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 3 .- PARAMETRI EDILIZI

I parametri edili sono riportati e specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e negli strumenti urbanistici attuativi .

Art. 4 - CLASSIFICAZIONI DEI PIANI

Piani Interrati

Sono quelli i cui locali si sviluppano completamente ovvero oltre la metà (come altezza media misurata a sistemazione avvenuta del terreno esterno) dell'altezza dei locali stessi al di sotto del livello del terreno all'esterno dell'edificio. Si ritengono interrati anche quei locali che presentino un lato completamente scoperto rispetto al terreno circostante per favorire l'accesso agli stessi.

I locali dei piani interrati, salvo casi particolari previsti da specifiche norme dello strumento urbanistico generale e/o attuativi, possono essere utilizzati per qualsiasi tipo di attività purchè sia garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato ricambio d'aria, illuminazione, vie di fuga ove necessaria, ecc. ,con idonei impianti e siano acquisiti tutti i pareri e nulla osta da parte degli Organi competenti con particolare riguardo al servizio igiene ambientale della U.L.S.S. e sempre nel rispetto di tutte le leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza.

Non è comunque possibile, in alcun caso, localizzare in tali ambienti locali residenziali abitabili sia per uso diurno che notturno a meno di diversa disposizione del PRG, ad eccezione dei W.C.

Le altezze interne nette dei locali devono essere conformi a quelle indicate nel presente regolamento e negli strumenti urbanistici per le singole destinazioni d'uso, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Piani seminterrati

Sono quelli i cui locali hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna del terreno, l'intradosso del soffitto ad un livello più alto della sistemazione stessa e quando non meno della metà dell'altezza dei locali (misurata come media dell'altezza rispetto alla sistemazione esterna del terreno) sia al di sopra del marciapiede o del terreno. Si ritengono seminterrati anche quei locali che presentino un lato completamente scoperto rispetto al terreno circostante per favorire l'accesso agli stessi.

I locali seminterrati, salvo casi particolari previsti da specifiche norme dello strumento urbanistico generale e/o attuativi, possono essere utilizzati per qualsiasi tipo di attività purché sia garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato ricambio d'aria, illuminazione, vie di fuga ove necessarie, ecc., con idonei impianti e siano acquisiti tutti i pareri e nulla osta da parte degli organi competenti con particolare riguardo al servizio di igiene e sicurezza.

Non è comunque possibile, in alcun caso, localizzare in tali ambienti locali residenziali abitabili sia per uso diurno che notturno a meno di diversa disposizione del P.R.G. ad eccezione dei W.C.

Nel caso gli strumenti urbanistici permettessero abitabilità o agibilità dei locali seminterrati, per questi dovranno essere soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione ed alle dimensioni. Per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, dovrà, altresì, rispettare le seguenti specifiche condizioni:

- pavimento di mt. 1,00 più elevato dal livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;
- le finestre, di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Piani sottotetti

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto. Tali locali possono essere classificati, secondo le norme del PRG, abitabili o non abitabili.

L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetti classificati come non utilizzabili dal PRG possono essere realizzate con apertura ricavata a filo di falda o sui timpani, nel rapporto massimo di mq 0,60 per ogni 10 mq di superficie netta di ogni locale. Tali limiti non sono obbligatori per locali accessori che rientrino nel computo della superficie edificabile quali cantine e depositi ecc.

I corpi chiusi di locali abitabili in oggetto rispetto alla sagoma dell'ultimo piano abitabile costituiscono distanza dai confini.

Attico

Ultimo piano di un edificio che abbia tutte le pareti perimetrali rientranti rispetto al perimetro murario del piano sottostante pari ad almeno l'altezza dello stesso.

Art. 5- CLASSIFICAZIONE DI LOCALI E SPAZI

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- locali abitabili, quali soggiorni, sale, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere. I locali abitabili posti al piano terra, in mancanza di sottostante cantina do-

- vranno essere rialzati da terra di almeno 20 cm ed essere provvisti di vespaio aerea-
to;
- vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere), locali, in ogni caso, in cui le persone permangono limitatamente e per alcune limitate operazioni;
 - vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
 - locali a diversa destinazione inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nel quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini e depositi connessi a tali attività, archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici).
 - cortile: spazio interno ad edificio nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie dei pavimenti superiore ad 1/4 di quella delle pareti che lo circondano
 - chiostrina: spazio interno ad edificio di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra di almeno m. 3,00;
 - patio: spazio interno ad edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00:

Art. 6- REQUISITI DI ABITABILITÀ E/O AGIBILITÀ DEI LOCALI

L'altezza media dei locali principali, misurata da pavimento a soffitto, non deve essere minore di mt. 2,70; la distanza minima tra il pavimento e il soffitto non deve comunque essere inferiore a mt. 2,10 (nei piani sottotetti tale distanza può essere ridotta a mt. 1,80).

L'altezza media può essere ridotta a mt. 2,40, nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

La conservazione di minore altezza, su locali ad uso residenziale, può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della A.L.S., solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 5.7.1975, tali altezze non devono comunque essere inferiori a mt. 2,40. Gli edifici esistenti realizzati prima del D.M. 75 o regolarmente condonati possono essere ristrutturati conservando l'altezza utile interna esistente

L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,10, la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finto dei soppalchi e il soffitto finto dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato, la restante parte del quale deve mantenere l'altezza minima di cui ai punti sottostanti; la superficie di soppalchi così realizzati non rientra tra le superfici computabili ai sensi degli strumenti urbanistici.

I locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, etc.) devono avere un'altezza minima interna di mt. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori.

La conservazione di minori altezze per locali a diversa destinazione può essere autorizzata, previo parere favorevole del competente servizio della A.S.L., solo negli interventi su edifici esistenti.

La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, fatto salvo quanto diversamente prescritto dagli strumenti urbanistici, non deve essere minore di mq 14,00 per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per i successivi. La superficie minima di una salvo diversa previsione contenuta nel PRG. unità abitativa deve essere di almeno mq 28,00. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore di mq 14,00. Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq 9,00. Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno con le caratteristiche di cui al D.M: 5.07.1975, completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia) e di un angolo cottura, quando non esiste un locale cucina. Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.

I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni. Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Gli alloggi e tutti gli altri edifici per essere abitabili e/o agibili devono essere dotati di impianti igienici sanitari, tecnici e tecnologici previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Gli impianti devono essere progettati in conformità della disciplina vigente e in merito deve essere prodotta documentazione al Comune secondo le modalità e tempi previsti dalle relative leggi.

Nel rispetto delle vigenti norme sono consentiti impianti inseriti nelle murature e negli elementi portanti orizzontali degli edifici.

Per esigenze tecniche funzionali impianti e relative condutture possono essere inserite in spazi controsoffitati. In tale caso se la riduzione dell'altezza è inferiore o pari al 10% dell'interasse tra i solai interessati tale spazio o quota parte non viene calcolata ai fini della definizione della superficie edificabile come determinata secondo le norme del vigente PRG.

Art. 7 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni. La superficie finestrata minima deve essere conforme alle norme di cui al DM 5 luglio 1975. Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento, come "cortile" possono affacciare tutti i tipi di ambiente nel caso sia rispettata un'inclinata di 1/1 tra spazio libero di fronte all'ambiente e altezza della parete fronteggiante, dal piano interessato a salire.

Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento come "chiostrine" possono affacciare solo locali igienici disimpegni verticali od orizzontali e altri locali accessori che non necessitino della permanenza continua di persone (cantine, depositi etc..)

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Negli spazi interni definiti dal presente regolamento come patii, possono affacciare servizi igienici, cucina e locali di passaggio di edifici; possono altresì affacciare altri ambienti giorno nel caso sia presente, in tali ambienti, almeno altra apertura su spazio aperto che non sia altro patio. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali con destinazione diversa da quella residenziale può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione del locale.

Devono fruire di aerazione almeno attivata: gli spazi cottura, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi.

E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione;

Art.8 - ISOLAMENTO TERMICO.

Gli edifici, pubblici e privati, sono soggetti alle norme vigenti sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Comune può chiedere l'adozione di particolari misure atte a garantire un adeguato isolamento termico.

Art. 9 - ISOLAMENTO ACUSTICO.

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

Per i metodi di misura ed i criteri di valutazione, ai fini dell'isolamento acustico, devono osservarsi le norme emanate con circolare 30.4.1966 n° 1769 -parte 1°- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici e in generale le normative vigenti in materia con particolare riferimento alle disposizioni che saranno emanate dalla Regione in funzione di quanto disposto dalla L. n. 447 del 26.10.1995 e altre leggi vigenti.

Art. 10 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I bcali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio.

Qualora gli strumenti urbanistici ammettano locali abitabili posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circoscrive la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Il solaio di copertura dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazione impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche le terrazze, i giardini pensili, le coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con le intercapedini verticali esterni, contromuri interni, sbarramento in spessore di muro, o opportuni interventi tecnologici.

Art. 11 - SALUBRITÀ DEL SUOLO

E' possibile costruire su terreno utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, solo dopo il completamento ed integrale risanamento del sottosuolo.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acqua, superficiale o sotterranea, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo o del sottosuolo.

In ogni caso, per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità possa salire dalle fondazioni fino alle strutture sovrastanti.

Art. 12 - COSTRUZIONI RURALI

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 40.

Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di mt. 1,00.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, una altezza minima di mt. 3,00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza

di mt. 2,00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Art. 13 - SCARICHI E CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.

Per la tutela delle acque e classificazione e modalità di trattamento delle acque reflue urbane si fa riferimento al Decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152 nel testo vigente. gli scarichi devono essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 14 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I luoghi da sottoporre a particolare disciplina per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. 24/7/1996 e della legge 9/1/1989 n° 13. Gli interventi sugli edifici, aree di pertinenza o spazi pubblici e le parti da sottoporre a particolari soluzioni architettoniche sono:

per gli edifici e strutture pubbliche: quelli previsti dal D.P.R. 24/7/1996, n° 503;

per edifici privati (residenziale e/o di uso pubblico): quelli previsti dalla legge n° 13 del 9/1/1989 e dal relativo regolamento di attuazione emanato con D.M. LL.PP. 14/6/1989, n° 236.

Art. 15 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Per quanto riguarda la prevenzione incendi, gli edifici residenziali e le loro singole parti debbono essere progettati secondo le prescrizioni di legge vigenti, ed in particolare si prescrive comunque che:

- ogni scala può servire fino ad un massimo di mq 500 di superficie edificabile abitabile o agibile per piano;
- in tutti gli edifici sono vietate pareti divisorie con materiale infiammabile;
- i vani delle scale e gli ascensori, anche se non espressamente vietato dalla vigente legislazione in materia, non devono essere mai in comunicazione diretta con depositi, autorimesse, negozi, laboratori;
- devono comunque essere rispettate le norme di sicurezza vigenti con particolare riferimento al D.M.I. n. 246 del 16.05.1987, cui si rimanda in particolare per la massima superficie di competenza per piano servita da ciascuna rampa di scale.

Art. 16 - CONDUTTURE PER GAS, ELETTRICHE E BOMBOLE G.P.L.

L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale oltre 600 Volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti deve essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco delle tubazioni del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli d'attacco dei contatori, devono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando il tubo del gas deve attraversare una parete, un solaio, o un vano non facilmente accessibile, il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro piombo nei gomiti e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici, si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli d'incendio.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla circolare del Ministero dell'Interno 9.04.1953 n. 35. In particolare: le bombole di G.P.L. devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto balconi, terrazzi, etc. oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno. Nell'attraversare le murature la tubazione fissa metallica dovrà essere protetta da una guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti per l'intercettazione del flusso; la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni devono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione, debbono adottarsi dispositivo di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

Art.17 - PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, debbono essere riservati spazi per parcheggio privati nella misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzione delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi.

I parcheggi devono essere ricavati in modo inderogabile per le quantità oggetto di ampliamento o variazioni di destinazione qualora tali ampliamenti o variazioni siano superiori al 25% e a 250 mq di superficie netta abitabile o agibile, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici; non è necessaria la realizzazione di nuovi parcheggi per divisione di unità immobiliari che non comportino complessivamente gli incrementi suddetti. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso o in zone urbanistiche limitrofe entro un raggio di m 500 dall'edificio oggetto di intervento con vincolo di destinazione d'uso.

Gli spazi e le aree da destinare a parcheggio di cui al presente articolo, nel caso in cui tali superfici non vengano computate dagli strumenti urbanistici in quanto pertinenze di edifici, devono essere asservite alla/e unità immobiliare/i per il/le quali/e vengono realizzate tramite atto unilaterale d'obbligo trascritto. E' possibile realizzare parcheggi aggiuntivi e temporanei, oltre le quantità stabilite dalla legge, dal PRG e dal presente Regolamento, in funzione integrata ad attività di servizio e turistico-recettive, in zone limitrofe all'insediamento. Questi ultimi spazi possono essere autorizzati se le opere non comportano una irreversibile trasformazione del suolo e solo previo atto d'obbligo unilaterale dove risulti il periodo di utilizzazione non superiore ad anni uno, rinnovabile, e l'impegno alla eliminazione dell'utilizzazione trascorso il periodo di autorizzazione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimi mt.2,20x5.00 ciascuno) quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, nonché, nel caso di piano di dettaglio, in quelli presentati per ottenere le specifiche approvazioni.

CAPO III - RELAZIONI DEGLI INTERVENTI CON LO SPAZIO PUBBLICO, DECORO DEGLI EDIFICI E DEI TERRENI NON EDIFICATI

Art. 18 - PASSI CARRAI E USCITE DELLE AUTORIMESSE.

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale e della legislazione vigente, con particolare riferimento al vigente Codice della Strada D.Lgs 285/1992 (art. 22) e relativo Regolamento 495/1992 (art. 45 e 46).

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private), d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali, debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 25%. Prima dell'immissione in strada deve essere previsto apposito spazio pianeggiante di lunghezza non inferiore a m 4,50.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva.

I passi carrabili esistenti e in contrasto con le caratteristiche e indicazioni di cui all'articolo 22 del vigente codice della strada e relativi articoli del Regolamento possono essere mantenuti con adozione comunque di tutti gli accorgimenti possibili per garantire la sicurezza alla circolazione stradale.

Art. 19 - RECINZIONI

I cancelli di ingresso prospicienti su strade pubbliche, ove consentiti, debbono essere arretrati dal ciglio stradale di una distanza non inferiore a mt.3.00, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione. Le strade a traffico limitato saranno preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale.

Le recinzioni, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.R.G. o del P.R.E. e di strumenti attuativi, devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- se poste lungo strade, piazze o spazi pubblici: la parte muraria chiusa (zoccolo) non più alta di cm. 100;

- se poste lungo confini interni: altezza massima m 2,20 anche totalmente chiusa.

Nel caso che la realizzazione della recinzione interessi un'area destinata dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati ad uso pubblico o di pubblica utilità o interessi aree per le quali sia prescritta la preventiva redazione di piani attuativi, la stessa potrà essere realizzata con rete metallica sorretta da paletti in legno, acciaio, calcestruzzo, per un'altezza complessiva massima di mt. 2,00. L'ancoraggio al suolo potrà avvenire con cordolo di muratura o c.a. di altezza fuori terra di cm. 20 max.

Art. 20 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI E LORO MANUTENZIONE

Le nuove costruzioni o gli edifici ristrutturati e rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre finiti, prima del rilascio del certificato d'uso, secondo le indicazioni derivanti dal progetto approvato.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le opere di rifinitura quali cornici fasce, imbotti delle finestre debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando la somma nei modi previsti dalla legge.

Art. 21 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE O DI TELECOMUNICAZIONE

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi, necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere presentata apposita Dichiarazione di Inizio Attività. La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati nella struttura muraria.

E' altresì soggetta ad autorizzazione anche la collocazione su fronti o coperture di edifici di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari (antenne paraboliche). L'autorizzazione verrà concessa solo nel caso non si deturpino le facciate di edifici di valore ambientale o storico, e l'aspetto degli spazi pubblici su cui prospettano. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si dovranno avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni satellitari. E' facoltà del P.R.G. disciplinare ulteriormente, anche per singole zone, la messa in opera di antenne paraboliche .

Art. 22 – TARGHE, ELEMENTI DI ARREDO E CARTELLI PUBBLICI

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e ferroviari;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- corpi illuminanti pubblici;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopoli e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le tutele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori. L'Amministrazione provvederà affinché supporti e scritte della toponomastica stradale siano rinnovate in maniera conforme alla qualità architettonica degli edifici ed alla qualità degli spazi pubblici entro apposito Piano dell'Arredo Urbano.

Attraverso apposito regolamento si prescriveranno forme e modalità di installazione di segnaletica stradale, di preinsegne e insegne.

ART. 23 NUMERO CIVICO

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico ed i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori verranno realizzati dall'Amministrazione Comunale e messi in opera dai proprietari degli immobili secondo le seguenti prescrizioni:

- il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra guardando dal fronte strada;
- potrà essere collocato all' altezza dei numeri limitrofi e comunque entro un' altezza variabile da due a tre metri.

Per eventuali variazioni l' Amministrazione notificherà ai proprietari la nuova numerazione e fornirà i nuovi indicatori.

Art. 24 - ELEMENTI AGGETTANTI E TENDE MOBILI.

Le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune, (anche se di proprietà privata) non devono avere aggetti superiori a cm 10 al di sotto della quota di mt. 3,50 , se presente marciapiede pubblico o m. 4,50 in mancanza di marciapiede, misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto della normativa vigente del decoro urbano e sempreché non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Sono consentite insegne a bandiera, salvo diversa indicazione di strumento urbanistico o dello specifico piano di settore, purché collocate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 cm dal livello del marciapiede. Non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre il limite del marciapiede esistente.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 se presente marciapiede pubblico o m. 4,50 in mancanza di marciapiede, misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio. I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre a mt.1,50 e comunque non possono superare la larghezza del marciapiede rialzato, ove esistente.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano di marciapiede inferiore a mt. 2,20.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede ad una distanza non minore di 50 cm dal bordo dello stesso. Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione e del posizionamento delle medesime.

Ulteriori specificazioni verranno introdotte da apposito Piano dell' Arredo Urbano.

Art. 25 - REGOLARIZZAZIONE DI MANUFATTI E DI DEPOSITI ALL'APERTO

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici e dalla legislazione nazionale e regionale.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltre regolare domanda di concessione.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

CAPO IV - SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art.26 MARCIAPIEDI E PORTICATI

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali.

I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a mt. 1,50. La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a mt. 1.20 solo nel caso di accessi a edifici privati, a carattere prevalentemente residenziale.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a mt. 0.70 solo nel caso di strade su insediamenti esistenti a carattere prevalentemente residenziale.

I porticati di uso pubblico, vengono realizzati dai privati sia se rappresentino una libera scelta progettuale dei proprietari dell' immobili, ove possibile secondo la normativa urbanistica vigente, che se prescritti da norme di piano; in quest' ultimo caso devono essere realizzati secondo le indicazioni della Pubblica Amministrazione relativamente ai materiali da utilizzare e caratteristiche costruttive.

Nel caso vengano realizzati porticati in continuità tra più edifici, il Comune potrà prescrivere che vengano armonizzati secondo i materiali, le scelte architettoniche ed in funzione della fruibilità e della continuità degli spazi pubblici.

Nel caso i porticati siano prescritti dagli strumenti urbanistici, l'Amministrazione partecipa agli oneri per la loro manutenzione nei modi stabiliti da apposita convenzione definita in fase di approvazione del progetto edilizio e ad esso allegata.

E' possibile, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la manutenzione straordinaria e l'ampliamento di spazi pubblici . In tal caso il richiedente dovrà sottostare a tutte le prescrizione sulle modalità di realizzazione e sull'uso di materiali dettate dall'Amministrazione Comunale e dovrà stipulare apposita polizza fidejussoria relativa all'importo del ripristino dello stato di fatto come riportato in apposita asseverazione redatta dal tecnico progettista dell'intervento che dovrà essere allegata al progetto insieme al computo metrico estimativo delle opere; con le medesime modalità sono ammissibili interventi di demolizione e rifacimento di percorsi e marciapiedi e di muretti divisorii tra percorsi pubblici e arenile o altri spazi di uso pubblico, o per permettere l'ingresso a spazi privati ove necessario.

Art. 27 PIANI DI SETTORE PER LA QUALITA' DELLO SPAZIO PUBBLICO

L'Amministrazione si impegna a redigere i seguenti regolamenti e piani di settore

- Regolamento della Pubblicità
- Piano dell' Arredo Urbano
- Regolamento del Verde
- Regolamento per l'installazione e la verifica di compatibilità degli impianti fissi e mobili di telecomunicazione a tecnologia cellulare e radiotelevisivi.

Con il Regolamento della Pubblicità primo verranno definite, conformemente alla legislazione vigente, con particolare riferimento al Codice della Strada ed al suo Regolamento di Attuazione, le modalità di apposizione sulle facciate degli edifici, sulle recinzioni, su suolo pubblico e su suolo privato in maniera visibile dallo spazio pubblico, della segnaletica, di preinsegne e di insegne, con gli obiettivi principali di:

- evitare la presenza di cartellonistica di alcun tipo negli spazi pubblici di maggiore valenza monumentale e architettonica;
- armonizzare nei prospetti degli edifici le insegne;
- evitare la proliferazione di segnaletica ed insegne definendo modalità di aggregazione delle stesse e della pubblicità su strada.

Con il Piano dell'Arredo Urbano si specificheranno caratteri qualitativi di tutti i componenti dell'arredo e di sistemazione degli spazi pubblici e di suolo pubblico, delle modalità di sistemazione di tende ed altri elementi aggettanti e apposti su facciate degli edifici e si eventualmente integreranno le norme relative alla localizzazione forma e sistemazione di elementi fissi per pubblicità ed informazione.

Con il Regolamento del Verde si definiranno le modalità di sistemazione, ripristino e rifacimento di aree verdi pubbliche e private con particolare riferimento alle essenze arboree da utilizzare nei diversi interventi.

Con il regolamento per l'installazione e la verifica di compatibilità degli impianti fissi e mobili di telecomunicazione a tecnologia cellulare e radiotelevisiva verranno definite: le zone dove tali interventi saranno consentiti onde salvaguardare la popolazione dal rischio di esposizione ai campi elettromagnetici, quali siano gli interventi soggetti a concessione edilizia e quali quelli soggetti ad autorizzazione. In attesa del regolamento valgono le linee guida dettate con deliberazione del C.R. n. 153/16 del 01.03.00.

CAPO V - PROCEDURE

Art. 28 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.

La concessione edilizia deve essere richiesta per realizzare nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni edilizie e/o urbanistiche, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie ad essa finalizzate;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte di enti o organismi istituzionalmente competenti, ad eccezione di quelle escluse da specifiche leggi;
- edicole e chioschi di carattere non provvisorio di diversa natura su aree pubbliche e private;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sciistici, sportivi, balneari;
- varianti in difformità a concessioni già rilasciate con esclusioni di quelle previste nell' art. 15 della L. 47/85 e all' art. 4 comma 7 della L. 493 / 93 come variato dalla L. 662/96;
- cappelle e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, edicole o chioschi di servizio cimiteriale posti anche all'esterno ;

- modifiche di destinazioni d'uso che comportino modifiche degli standards a parcheggio di cui al D.M.1444/68, e norme di PRG e/o richiedono pagamenti aggiuntivi di oneri concessori;
- ogni altra opera per la quale la concessione è espressamente richiesta da leggi specifiche.

Art. 29- OPERE ED ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti, fatte salve le autorizzazioni previste da specifiche leggi vigenti (tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, archeologica, etc.) e comunque conformi alla strumentazione urbanistica vigente e adottata.

Sono, in genere, da ricomprendere nelle autorizzazioni:

- gli interventi di demolizione, e la realizzazione di manufatti provvisori come indicati nel presente regolamento nonché tutti gli interventi previsti dall' art. 7 della L. 25 marzo 1982 n. 94;
- la costruzione di muri di sostegno e rilevati;
- modifiche di destinazioni d'uso con l'esecuzione di sole opere interne nei limiti indicati dallo strumento urbanistico, che non comportino modifiche degli standards di cui al D.M.1444/68 ;
- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale ed ambientale inseriti o meno in parchi e giardini privati, tenuto conto di eventuali ulteriori norme contenute in Leggi e regolamenti particolari che disciplinano la materia;
- dislocazione all'esterno degli edifici di tende;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti e realizzazione di pozzi;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiale e esposizione di merci a cielo libero;
- opere di demolizione di edifici, o parti di edifici, senza ricostruzione (le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi o oggetto della denuncia di inizio attività);
- cartellonistica murale o a struttura portante; attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ;
- fosse biologiche, bacini chiarificatori, cisterne ;
- antenne radiotelevisive paraboliche ;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali a meno di diverse disposizioni di legge;
- ogni altra opera per la quale l'autorizzazione è espressamente richiesta da leggi specifiche .
- gazebi, pergolati o tende con strutture mobili realizzati con materiale portante leggero (legno, ferro, alluminio) di sezioni ridotte (sezione massima per pilastri e travi cm.10x10) esclusivamente bullonati al terreno, pareti e/o solai, eventualmente coperti , per quanto attiene ai pergolati con "tende ombreggianti", di telo plastificato, tessuto, iuta ecc. o grigliato a maglie regolari, fino ad una superficie pari al 10% della superficie edificata dell'immobile a cui è collegato e comunque fino ad un massimo di mt 100, ed una altezza massima di m 3.50, i quali non concorrono alla formazione di superfici e volumi né costituiscono elemento di definizione della distanza legale tra edifici e limiti di proprietà. Si prescrive la necessità di specifico

piano/regolamento per interventi da superficie superiore a mq. 30, al fine di individuare caratteristiche tipologiche e materiali nonché altezze dei vari manufatti. In attesa della approvazione del piano in parola eventuali richieste eccedenti i limiti sopra descritti saranno sottoposte al regime autorizzatorio.¹

Art. 30- AUTORIZZAZIONI ONEROSE

Salvo i diritti di segreteria, stabiliti dal Consiglio Comunale, l'autorizzazione è di norma gratuita. L'autorizzazione può essere soggetta ad un pagamento da apposite deliberazioni comunali, nei casi che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno.

Art. 31- OPERE ED ATTIVITA' NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggetti a concessione e ad autorizzazione fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da altre specifiche leggi vigenti, gli interventi inerenti a:

- manutenzione ordinaria;
- mutamento di destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle consentite per la specifica sottozona dallo strumento urbanistico di riferimento, senza esecuzione di opere edilizie nei limiti indicati dallo strumento urbanistico, che non comporti pagamenti integrativi di oneri di cui alla Legge 10/77 e che non incida sulla dotazione di spazi pubblici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444;
- opere di costruzione di fognature interne, fognoli, pozzetti, pozzi.
- In tali casi è fatto obbligo al proprietario di comunicare al Sindaco l'esecuzione dei lavori contestualmente all'inizio degli stessi. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, sia per quanto riguarda la classificazione dei lavori suddetti sia per il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

Art. 32 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono comunque eseguibili attraverso denuncia di inizio attività gli interventi soggetti alla disciplina di cui all'art. 4 della L. 493/93 come modificata dalla L. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni, secondo modalità e limiti in essa contenuti.

Art. 33 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne comunicazione al Sindaco entro sette giorni dall'inizio delle opere e di presentare la domanda di concessione, autorizzazione, o la denuncia di inizio attività entro trenta giorni dalla suddetta comunicazione.

¹ In fase di esame l'Amministrazione Provinciale ha puntualizzato che tutti gli interventi contenuti nell'articolo, in assenza del piano/regolamento sono assoggettati ad autorizzazione edilizia indipendentemente dal limite stabilito (mq. 30).

Art. 34 - IMMOBILI E AREE SOTTOPOSTI A VINCOLI

Per immobili o aree sottoposti a vincoli o tutela, ai fini delle presenti disposizioni, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato, in base a specifiche leggi, al preventivo nulla osta da parte degli enti preposti ad assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

Art. 35 - MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare sul territorio manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o particolari sono soggetti a preventiva autorizzazione valida per un periodo non superiore a mesi sei. Alla richiesta deve essere allegata apposita polizza fidejussoria relativa all'importo necessario per la rimozione del manufatto, importo che deve essere dichiarato e documentato dal richiedente e comunque non inferiore a L. 1.000.000 (un milione) e l'impegno a consentire comunque la rimozione dall'Amministrazione Comunale con totale onere a proprio carico.

I manufatti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche su suolo demaniale di qualsiasi Ente ed Amministrazione ivi compresi le aree in gestione al Demanio Marittimo previo autorizzazione degli stessi e devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati, essere realizzati in materiali che abbiano requisiti di agevole asportabilità e comunque conformi ai caratteri ambientali dei luoghi che verranno valutati dall'Amministrazione Comunale.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata alla scadenza del periodo previsto nell'autorizzazione e comunque nel termine di dieci giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente con spese a carico dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche. La realizzazione di manufatti provvisori non costituisce aumento di volume o superfici o localizzazione fissa; la realizzazione di manufatti provvisori non comporta in alcun modo costituzione di diritti relativamente a distanze da confini.

Si prescrive la necessità di specifico piano/regolamento per interventi da superficie superiore a mq.30, al fine di individuare caratteristiche tipologiche e materiali nonché altezze dei vari manufatti. In attesa della approvazione del piano in parola eventuali richieste eccedenti i limiti sopra descritti saranno sottoposte al regime autorizzatorio.²

Art. 36 –PREPROGETTO

Coloro che intendono dar corso a interventi soggetti a concessione edilizia, non assoggettati a preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, possono presentare al Comune un preprogetto. Il preprogetto deve contenere relazione e rappresentazione

² *In fase di esame l'Amministrazione Provinciale ha puntualizzato che tutti gli interventi contenuti nell'articolo, in assenza del piano/regolamento sono assoggettati ad autorizzazione edilizia indipendentemente dal limite stabilito (mq. 30).*

convenzionale del progetto di intervento in rapporto di scala non inferiore a 1.200, e nel quale oltre alla tipologia edilizia vengono precisati le principali caratteristiche architettoniche dell'opera. Più specificatamente il preprogetto deve contenere:

- relazione tecnica sulle caratteristiche tecnologiche e prestazionali dell'intervento, nonché tabella planovolumetrica e confronto tra le prescrizioni di zona del piano urbanistico e quelli del progetto;
- gli elaborati necessari per la individuazione delle opere nei modi minimi sopra indicati e per localizzare l'opera con riferimento alla zonizzazione della strumentazione urbanistica vigente ed adottata ed alle previsioni di strumenti urbanistici sovraordinati e di settore (PRP, PTP ecc.);
- documentazione fotografica dei luoghi nelle modalità richieste per il progetto esecutivo;
- asseverazione del progettista sulla rispondenza della documentazione presentata con lo stato attuale dei luoghi;

Per le attività industriali deve essere specificata la attività da insediare.

La procedura di istruttoria, valutazione e rilascio di parere sul preprogetto coincide con quella dei progetti.

Art. 37 - DOMANDA DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE.

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, in bollo, dovrà essere compilata in base a modello predisposto dal Comune, corredata dalla documentazione di cui al successivo articolo indirizzata al Sindaco. Nella domanda di Concessione devono essere riportati i dati anagrafici, codice fiscale ed il domicilio del committente, del proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile, del progettista e del direttore dei lavori, con numero di iscrizione ai rispettivi albi professionali.

Sugli elaborati grafici e nella Relazione Tecnica deve essere posto timbro e firma del progettista e del direttore dei lavori.

L'esecutore dei lavori deve essere indicato nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio dei lavori. Gli stessi sono tenuti a firmare gli elaborati di progetto se indicati nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato e di averne presa completa visione.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare al Comune il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

Art. 38 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE.

Nei casi di intervento di cui al comma 7 dell' art. 4 della L. 4 dicembre 1993 n. 493 è necessario presentare la documentazione riportata nel comma 11 del suddetto articolo secondo la procedura in esso prescritta. Relazione ed elaborati grafici devono essere presentati in triplice copia.

Nel caso di richiesta di concessione o autorizzazione deve essere presentata la seguente documentazione:

- titolo di proprietà dell'immobile o altro atto che certifichi di rientrare tra i casi di cui all' art. 60 comma 1 della L.R. 12.04.1983 n. 18 nel testo vigente e che fornisca i

- dati in ordine all'epoca di acquisto, con atto pubblico, della proprietà e/o dei diritti ad edificare;
- copia stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente, con l'esatta ubicazione dell'area oggetto dell'intervento;
 - copia stralcio di mappa catastale aggiornata in cui siano evidenziati, oltre all'area di intervento, i vincoli di qualsiasi natura, statale, regionale o di altre amministrazioni, interessanti l'intervento stesso (stralcio P.R.P.; P.T.P. etc..). Nella mappa vigente con distinta campitura devono essere riportate eventuali opere e manufatti esistenti non rappresentate rispetto all'attuale stato dei luoghi;
 - vincoli di asservimento e riferimenti a precedenti esistenti convenzioni urbanistiche o conseguenti alla richiesta;
 - riferimenti a precedenti autorizzazioni, licenze, concessioni, richieste di condono, relative all'area o all'edificio come esistenti ecc.
 - documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e delle loro adiacenze nello stato attuale; in caso di intervento su edifici esistenti deve essere ben documentato fotograficamente lo stato attuale con particolare riferimento alle parti oggetto di modifica o significativo per la tipologia di intervento (tipologia di copertura, altezze, etc.);
 - scheda sinottica con le superfici utili di tutti i vani e relative altezze, e rapporto di superficie finestrata. La scheda deve separare le diverse superfici per piani e destinazioni e fornire tutte le indicazioni di spazi e parametri necessari per la determinazione degli oneri concessori.
 - progetti esecutivi degli impianti, se previsti, da presentare e inoltrare secondo le modalità e i tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali;
 - dettagliata relazione tecnica con tabella planovolumetrica e confronto tra le prescrizioni di zona del piano urbanistico e quelli del progetto;
 - dichiarazione del progettista che asseveri la veridicità della rappresentazione dello stato dei luoghi, dei dati dimensionali e delle schede sinottiche del progetto, nonché la rispondenza e la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione in genere vigenti e adottati, alle norme di igiene e sicurezza, alle prescrizioni tecnologiche, prestazionali e dimensionali di legge e prescritte dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento, alle prescrizioni del codice della strada ove necessario e l'assenza o presenza di vincoli;
 - planimetria generale, in scala 1:2.000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento. Con la planimetria, da redigere sulla base delle cartografie aereofotogrammetriche vigenti deve essere aggiornato lo stato dei luoghi indicando le differenze di particolare rilevanza;
 - planimetria in scala opportuna, almeno 1:500, con tutte le indicazioni possibili relativamente alle strade adiacente, con relativa larghezza, capisaldi di riferimento per la misurazione-determinazione dell'altezza degli edifici, posizione degli edifici limitrofi, con indicazione dei proprietari confinanti, distanza ed altezza degli edifici confinanti, ubicazione degli allacci alle reti dei servizi pubblici esistenti e qualsiasi particolare di rilievo tra cui eventuale alberatura d'alto fusto e stato di fatto dei luoghi e dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - progetto in scala 1:100 (1 : 50 per interventi su edifici vincolati o interventi di restauro) delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione; per ogni manufatto devono essere rappresentate tutte le piante interessate dall'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, tutti i prospetti e almeno due sezioni significative di cui una trasversale ed una longitudinale;

- eventuale schema degli impianti tecnologici;
- ubicazione e larghezza degli ingressi veicolare e dei relativi passi carrabili su marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti con verifiche rispetto al vigente Codice della strada e relativo regolamento;
- le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale ;
- arredo e sistemazione dello spazio scoperto riportati in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature, con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto, accompagnati da una relazione illustrante le compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
- dichiarazione del progettista relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche e rispondenza alle prescrizioni del D.P.R. 24/07/1996 n. 503 e D.M. LL.PP. 14.06.1989 n. 236 con riferimento al livello di abbattimento (adattabilità, visitabilità e accessibilità).
- apposita dichiarazione del richiedente la autorizzazione/concessione, per interventi in zona agricola, in cui venga dichiarato che il richiedente non abbia altri immobili ad uso residenziale in zona agricola e riportato l'elenco delle proprietà del richiedente in zona agricola.

Art. 39 - ISTRUTTORIA DEI PROGETTI E DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia o autorizzazione l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente della concessione o dell'autorizzazione il responsabile del procedimento di istruttoria di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 con le procedure di cui all'art. 4 L. 493/93 come modificata dalla L. 662/96 e sue modificazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda può essere richiesta dal tecnico istruttore la documentazione integrativa necessaria per l'espletamento dell'istruttoria compresa tra i documenti da allegare alla domanda, come sopra riportati, nel caso siano mancanti, incompleti o non sufficientemente dettagliati. I termini temporali dell'istruttoria rimarranno sospesi tra la data di richiesta della documentazione integrativa e quella di presentazione. Per i progetti completi l'istruttore redigerà apposita relazione completa dei riscontri con i parametri della strumentazione urbanistica vigente ed adottata, con il Regolamento Edilizio e con le altre disposizioni di legge e farà proposta motivata al Responsabile dell'ufficio, nei modi e tempi di cui all'art. 4 L. 493/93 come modificata dalla L. 662/96 e sue modificazioni, relativamente al rilascio della concessione o autorizzazione.

Il Dirigente dell'ufficio qualora ritenga di non poter accogliere le domande, le respinge con provvedimento motivato comunicato al richiedente. Sono respinte, senza ulteriore esame, quelle domande che non vengano completate della documentazione e degli atti, richiesti dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti entro 90 giorni dalla richiesta di integrazioni documentali.

Il Dirigente dell'ufficio acquisiti i pareri degli organi e/o uffici competenti, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Il Dirigente dell'ufficio nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o concessione edilizia menzionando i pareri obbligatori e le norme di legge, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta l'autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell'autorizzazione e della concessione gli elaborati grafici presentati muniti di visto dell'ufficiale sanitario e della commissione edilizia-urbanistica se necessari.

Per il rilascio della concessione occorre presentare presso gli uffici comunali:

- le specifiche autorizzazioni, nulla-osta e pareri preventivi di enti ed amministrazioni, ai quali il progetto e le relative opere risultano subordinate;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale degli oneri concessori, se dovuti, o della prima rata in caso di dilazione e di tutti gli altri oneri dovuti a norma delle vigenti leggi.

L'esame delle istanze può essere effettuato anche in mancanza di specifico titolo di proprietà o equivalente restando subordinato il rilascio della Concessione/Autorizzazione alla presentazione di tale titolo.

Art. 40 – ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

Chiunque ha diritto di prendere visione, presso gli Uffici comunali, delle domande e dei relativi progetti e delle concessioni edilizie. I Comuni sono tenuti entro 30 giorni dalle richieste, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese di riproduzione e di bolli.

L'avvenuto rilascio della concessione è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Art. 41 - INTERVENTO SOSTITUTIVO PER MANCATO RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di concessione edilizia nei termini di legge l'interessato può richiedere, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio della concessione.

Art. 42 - CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA.

Le disposizioni delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'art. 64 della L.R. 18/83 e da altre leggi vigenti.

Art. 43 - VARIANTI AL PROGETTO.

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative.

L'istanza di variante, in carta legale, corredata da specifica relazione descrittiva delle variazioni al progetto approvato, deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati, evidenziando le modifica apportate rispetto al precedente progetto. La documentazione amministrativa può essere considerata valida.

Il Tecnico che redige la variante deve tuttavia presentare relazione asseverativa attestante le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla-osta, da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nella prima istanza. Deve essere versato l'eventuale maggiore importo relativo agli oneri di cui alla Legge 10/77, ovvero il Comune dovrà restituire la quota di contributo eventualmente pagata in più, rispetto alla nuova somma dovuta secondo le tabelle vigenti.

L'approvazione della variante in corso d'opera deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Non sono sottoposte a preventiva verifica di compatibilità le variazioni rientranti nei casi di cui all'art. 15 L. 47/85; in tal caso è comunque obbligatorio, prima dell'ultimazione lavori, produrre gli elaborati con le modifiche rientranti in tale casistica relativamente alle quali sarà rilasciata apposita concessione.

Art. 44 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE.

La validità della Concessione Edilizia è di tre anni a partire dalla comunicazione di inizio lavori. I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio della Concessione Edilizia; decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova concessione su un progetto che sia conforme alle norme edilizie-urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda.

E' consentita la proroga nei modi e nei casi previsti dalle leggi vigenti. Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Art. 45 - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, ai sensi dell' art. 18, comma 3 della L. 47 del 28 febbraio 1985, entro trenta giorni dalla richiesta, la certificazione di dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa: le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel programma pluriennale di attuazione.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 46 - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente, senza il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità rilasciato dal Dirigente del servizio ai sensi dell' art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 n. 425. Detto certificato è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso.

Il titolare della concessione, dopo che sia stata presentata al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, deve presentare domanda di autorizzazione all'abitabilità o agibilità

lità dell'immobile, al fine di ottenere il rilascio del relativo certificato. Il certificato di abitabilità è rilasciato con le procedure di cui all' art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994 n. 425. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usualità.

Alla domanda vanno allegati copie di tutte le autorizzazioni, certificazioni di deposito, collaudo ecc. come disposti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato all'esistenza di concessione o di autorizzazione.

-alla conformità della costruzione al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione:

- alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario:

- alla conformità della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato,

-alla inesistenza di fattori di insalubrità sia per ali utenti sia per l'ambiente. interno o esterno.

L'accertamento è effettuato dall'ufficio prevenzione igiene ambientale della A.S.L.. che tra l'altro, è tenuto a verificare, attraverso sopralluogo, che:

-i muri risultino convenientemente prosciugati.

non sussistano cause di insalubrità (aria, luce. acqua, ecc.)

-siano rispettate le prescrizioni del locale Regolamento di Igiene ;

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;

- sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o agibilità parziale.

Il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio secondo modalità e termini previsti dalle norme vigenti.

Art. 47- INABITABILITÀ E INAGIBILITÀ

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili. in tutto o in parte, a norma del D.P.R. 22.04.1994 n.425. I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati nè dati in affitto.

Art. 48- FASCICOLO DEL FABBRICATO

Entro un anno dall'adozione del presente regolamento edilizio l'Amministrazione Comunale, disciplinerà la istituzione presso ogni edificio pubblico e privato ubicato nel territorio comunale di un fascicolo del fabbricato”.

Il fascicolo dovrà riportare le informazioni relative all'edificio di tipo identificativo, progettuale, amministrativo, strutturale ed impiantistico con riferimento anche al contesto insediativo ed idrogeologico e registrare le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria con particolare riferimento agli aspetti strutturali ed impiantistici.

Il fascicolo sarà aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni per quanto riguarda la revisione complessiva dello stato e delle trasformazioni strutturali ed impiantistiche, ferma restando la necessità di un aggiornamento continuo, ed immediato, da riportarsi nel fascicolo stesso, delle modifiche apportate all'edificio sotto tali aspetti.

Il fascicolo del fabbricato costituirà presupposto per il rilascio di agibilità, abitabilità e successive concessioni o autorizzazioni inerenti trasformazioni dell'immobile.

Con l'istituzione del fascicolo si adotterà apposito e specifico regolamento inerente contenuti, procedure e soggetti interessati dalla sua redazione e verifica.

La costruzione e tenuta del fascicolo del fabbricato è comunque obbligatoria per nuove costruzioni o interventi di demolizione e ricostruzione integrale autorizzati dopo il sesto mese successivo all'approvazione del presente regolamento. L'ufficio predisporrà e presenterà alla Giunta Comunale l'elenco ed i contenuti dei documenti da produrre; l'obbligatorietà della redazione del fascicolo del fabbricato come prescritta nel presente punto è subordinata alla suddetta predisposizione di materiali da parte dell'Ufficio, e successiva approvazione della Giunta Comunale.

CAPO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI

Art. 49 - INIZIO DEI LAVORI.

Prima dell'inizio dei lavori può essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali come da progetto approvato,.

Entro cinque giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione inviata al Sindaco a mezzo di raccomandata, nella quale saranno esplicitati con riferimento alla concessione rilasciata i capisaldi e gli allacci di cui sopra. Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quello di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; tale verbale costituisce inizio dei lavori.

I lavori possono essere iniziati solo previo ottenimento di tutti i nulla osta e autorizzazioni occorrenti alla esecuzione dell'opera.

La comunicazione di inizio lavori deve riportare i dati e firma, del committente, del proprietario, del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori.

In mancanza della comunicazione dell'inizio lavori il concessionario, ai sensi e per gli effetti del comma 12 della LR 18/83, è tenuto a corrispondere una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio.

Art. 50 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Sindaco l'avvenuto completamento dei lavori entro 5 giorni dalla fine dei medesimi.

La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere firmata dal committente, dal proprietario, dal costruttore, e dal direttore dei lavori.

In mancanza di tale adempimento il concessionario, ai sensi e per gli effetti del comma 12 della LR 18/83, è tenuto a corrispondere una sanzione pari a 1/20 del contributo concessorio. Alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, l'Amministrazione comunale può disporre gli accertamenti che ritiene indispensabili effettuare.

Art. 51 - ORDINE DI CANTIERE.

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine ai lavori (R.D. 14.4.1927, n° 530; D.P.R. 27.4.1955, n° 547; D.P.R. 7.1.1956, N° 174 , la L. 55/90 e D.lgs 494/96) nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassonati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere nel caso delle demolizioni, deve assicurare la pulizia delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifiche autorizzazioni del Sindaco per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In esso e per esso deve essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera, con gli estremi della concessione o autorizzazione e dei nomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente dei lavori.

Art. 52 - VISITE DI CONTROLLO

La concessione l'autorizzazione o copia dell' avvenuto deposito come D.I.A. ed i disegni approvati o copia dei disegni depositati in allegato alla D.I.A. devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza.

Il Comune esercita il controllo e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le prescrizioni di cui al presente articolo, le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

Art. 53 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI: COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI

Il Responsabile del competente ufficio esercita la vigilanza sulla esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale. Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge e/o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia. A tal fine il titolare ha l' obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello in cui siano riportati il numero e la data della concessione, autorizzazione o il riferimento alla dichiarazione di inizio di attività presentata, i nomi del concessionario, del costruttore del progettista e del direttore dei lavori.

Con apposita ordinanza sindacale verranno determinate le sanzioni in merito.

Art. 54 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi impiegati per la realizzazione delle opere di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori e anche di resti umani (ossa, etc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Art. 55 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, in bollo fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è valida come da regolamento comunale è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 56 - CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto riguarda il controllo dell'attività edilizia, l'eventuale sospensione dei lavori e le successive procedure si rimanda alla L. 47/85, e s.m.i. ed alla L.R. 52/1989 e s.m.i.

CAPO VII – COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 57 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

Il Comune istituisce con apposito atto una commissione edilizia-urbanistica quale organismo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione in materia di edilizia e urbanistica.

Art. 58 -COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

La Commissione Edilizia-Urbanistica esprime pareri:

- sul progetto di P.R.G., sui Piani Attuativi di P.R.G. di iniziativa pubblica o privata;
- sull'interpretazione di massima delle disposizioni vigenti in materia di edilizia e urbanistica;
- sui Piani Territoriali della Provincia, sui progetti speciali e Piani di settore della Regione;
- sulla conformità al regolamento edilizio ed alla strumentazione urbanistica vigente e adottata di interventi per i quali sia necessario il rilascio della concessione inerenti trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale, o trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione e comunque su ogni intervento che per il quale il responsabile dell'ufficio ritiene necessario il parere della Commissione Edilizia;
- sull'annullamento e la decadenza della concessione edilizia;
- sugli aspetti paesaggistico ambientali per quanto sub-delegato in materia da parte della Regione.

Non è necessario il parere della commissione edilizia per:

- interventi soggetti a semplice autorizzazione;
- varianti non essenziali ai sensi delle leggi vigenti;
- ampliamenti di edifici non superiori al 30%;
- interventi di restauro, risanamento igienico-edilizio e risuttrutturazioni edilizie, per edifici non vincolati, che mantengano comunque inalterata la sagoma planoaltimetrica ed il sistema delle aperture;
- interventi che abbiano già avuto un approvazione formale entro un preprogetto e che non mutino tipologie e caratteristiche architettoniche.

La Commissione esprime il proprio parere in relazione alle opere proposte, sulla scorta della preliminare istruttoria, sia di esito positivo che negativo, predisposta dal responsabile del procedimento.

Art. 59 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

La commissione edilizia-urbanistica è formata da:

Componenti di diritto:

- Dirigente dell'ufficio o suo delegato senza diritto di voto;
- Membro del Servizio Igiene Ambientale della A.L.S, che si esprime in ordine alle competenze del proprio Servizio.

Componenti elettivi, in numero **dieci** scelti dal Consiglio Comunale tra tecnici quali architetti, ingegneri, **geologi, agronomi**, geometri, periti edili, esperti in materia ambientale e/o storico architettoniche, esperti in diritto urbanistico.

Per la composizione della commissione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione inviterà gli interessati, tramite avviso pubblico, a presentare **apposita istanza con indicazione dei requisiti necessari per essere nominati nella Commissione stessa.**

I membri della Commissione edilizia-urbanistica verranno **nominati dal Consiglio Comunale tenendo presenti i requisiti di professionalità, competenza ed esperienza nel settore specifico, con votazione a scrutinio segreto, previa formazione di apposito elenco degli interessati stilato sulla base delle istanze pervenute.**

La Commissione può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, per questioni di particolare importanza funzionari di Pubbliche Amministrazioni competenti in materia.

La commissione dura in carica una legislatura e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.

Il Presidente viene eletto dalla **Commissione edilizia – urbanistica** tra i componenti della stessa. Non può essere eletto Presidente il Responsabile dell'ufficio o il suo delegato. **In caso di assenza del Presidente la stessa è presieduta dal componente più anziano di età.**

Ove si renda necessaria la sostituzione di uno o più membri valgono gli stessi criteri da osservarsi per la nomina, utilizzando l'elenco costituito dalle dichiarazioni di disponibilità acquisite, fino al termine in cui resta in carica la commissione.

I componenti elettivi decadono dalla carica, quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute e trattano argomenti ai quali siano interessati, quando non sia presente almeno ai 2/3 delle sedute annue, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, o per reati contro la pubblica Amministrazione.

Ai componenti la Commissione Edilizia-Urbanistica viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità stabilita dal Consiglio Comunale.

Art. 60 - VALIDITA' DELLE SEDUTE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

La commissione si riunisce nella sede municipale ogni volta che se ne ravvisi la necessità e sulla base di specifico programma concordato dalla stessa o con invito scritto **del Presidente, o in caso di sua assenza o impedimento dal componente elettivo più anziano di età**, a mezzo raccomandata o telegramma inviato a tutti i componenti, almeno **ventiquattro ore prima. In caso di necessità o di ritardi, su richiesta del Dirigente dell'Ufficio, la convocazione viene fatta dal Sindaco o dall'Assessore delegato nella materia interessata.**

La seduta è valida con la presenza di almeno la metà dei componenti elettivi aventi diritto al voto. I pareri sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in casi di parità prevale il voto del Presidente.

Ogni seduta deve essere verbalizzata su apposito registro.

I verbali dovranno riportare:

- giorno ed ora della seduta;
- componenti presenti;
- pareri sulle singole istanze proposte con indicazione dell'esito del voto.

Il verbale di ciascuna seduta è firmato da tutti i componenti presenti. Il verbale viene redatto da un tecnico comunale o da un componente la commissione con funzioni di segretario.

I commissari che siano comunque interessati ai progetti non possono partecipare alle sedute, limitatamente all'argomento di loro interesse, e tale esclusione dalla seduta deve essere riportata dal segretario nel verbale della seduta della Commissione.

CAPO VIII – ADEGUAMENTI E PRECISAZIONI SUI CONTENUTI DEL REGOLAMENTO

Art. 61- MODALITA' DI PRECISAZIONI DEI CONTENUTI DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Le commissioni e sottocommissioni possono precisare con specifico documento, da approvare dal Consiglio Comunale, criteri in ordine alle modalità di redazione e valutazione dei progetti il tutto con riferimento al presente regolamento e alle altre leggi vigenti. Potranno altresì, con la stessa procedura portarsi chiarimenti e interpretazione delle norme stesse.