



Città di Stessa
(Provincia di Chieti)
Medaglia di Bronzo al Valor Civile

CITTÀ DEI
MOTORI



Città del Vino
ASSOCIAZIONE NAZIONALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibere del C.C. n. 44 del 2.10.2000, n. 51
del 20.11.2000 e n. 34 del 26.03.2001

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI ATESSA

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio
- Art. 3 Procedimento formativo del Regolamento Edilizio e sua efficacia

Titolo II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

- Art. 4 Istituzione della Commissione Urbanistico-Edilizia
- Art. 5 Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia
- Art. 6 Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia
- Art. 7 Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

Titolo III ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 8 Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti

Titolo IV CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

- Art. 9 Opere ed attività soggette a concessione edilizia
- Art. 10 Opere ed attività soggette ad autorizzazione
- Art. 11 Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione
- Art. 12 Concessione edilizia in deroga
- Art. 13 Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 14 Domanda di concessione
- Art. 15 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di concessione
- Art. 16 Domanda di autorizzazione
- Art. 17 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di autorizzazione
- Art. 18 Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione
- Art. 19 Rilascio della concessione
- Art. 20 Ritiro della concessione
- Art. 21 Pubblicità della concessione
- Art. 22 Diritti di terzi
- Art. 23 Prescrizioni particolari
- Art. 24 Carattere della concessione edilizia
- Art. 25 Varianti al progetto

Titolo V REQUISITI DEGLI EDIFICI

- Art. 26 Piani interrati, seminterrati, sottotetto e locali accessori non abitabili
- Art. 27 Logge e balconi
- Art. 28 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali
- Art. 29 Illuminazione e ventilazione
- Art. 30 Isolamento dall'umidità
- Art. 31 Norme relative all'isolamento termico e contenimento dei consumi energetici degli edifici
- Art. 32 Norme per la sicurezza degli impianti
- Art. 33 Impianti per le lavorazioni insalubri
- Art. 34 Scarichi delle acque
- Art. 35 Stabilità e sicurezza degli edifici
- Art. 36 Barriere architettoniche
- Art. 37 Manutenzione e decoro degli edifici
- Art. 38 Aspetto esterno e finitura degli edifici
- Art. 39 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati
- Art. 40 Arredo urbano
- Art. 41 Recinzione di aree private

Titolo VI LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

- Art. 42 Domanda – Convenzione – Autorizzazione – Esecuzione

Titolo VII NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- Art. 43 Validità della concessione e proroga dei termini
- Art. 44 Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 45 Ordine di cantiere
- Art. 46 Opere provvisoriale
- Art. 47 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
- Art. 48 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità
- Art. 49 Inabitabilità e inagibilità
- Art. 50 Utilizzazione abusiva di costruzioni

Titolo VIII AUTORIZZAZIONI VARIE

- Art. 51 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

Titolo IX VIGILANZA E CONTROLLO

- Art. 52 Competenze ed attribuzioni
- Art. 53 Visite di controllo
- Art. 54 Annullamento e decadenza della concessione e/o autorizzazione

Titolo X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 55 Redazione di piani e programmi

Art. 56 Coltivazione di cave

Art. 57 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente

Art. 58 Disposizioni transitorie

Art. 59 Norme abrogate

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio si configura come strumento permanente di regolazione dell'attività edilizia sul territorio comunale: in tal senso la sua efficacia è svincolata dall'esistenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, con le prescrizioni dei quali esso si integra in caso di loro vigenza.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, anche temporanea, del territorio comunale (realizzazione di nuove costruzioni, interventi sul patrimonio edilizio esistente, attuazione diretta dei piani urbanistici, esecuzione delle opere di urbanizzazione, interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole che non comportino deviazione di canali e fossi naturali di acque bianche) è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, oltre che dalle leggi statali e regionali, dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione, ovvero presentare denuncia di inizio attività al Sindaco, ottemperando agli oneri (se dovuti) ai sensi della Legge 10/77 e della legislazione regionale in materia.

Art. 2 Fisionomia giuridica del Regolamento Edilizio

Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento Edilizio ha carattere vincolante per quanto non contrasta con atti normativi primari (leggi statali e regionali o atti aventi forza di legge).

Secondo quanto disposto dall'art. 871 del Codice Civile ("le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali"), per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3 Procedimento formativo del Regolamento Edilizio e sua efficacia

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale.

Titolo II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 4 Istituzione della Commissione Urbanistico-Edilizia

Ai sensi dell'art.16 della L.R. 18/83, nel testo in vigore, è istituita la Commissione Urbanistico-Edilizia,(organo consultivo in materia di edilizia e urbanistica).

Art. 5 Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia esprime pareri obbligatori, ma non vincolanti, in materia edilizia ed urbanistica ed è costituita dai seguenti componenti, tutti con diritto di voto:

a. componenti di diritto:

- Sindaco o assessore delegato, che la presiede;
- Dal Responsabile dell'area tecnica o Responsabile del Servizio Urbanistica;
- Medico del Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;

b. componenti elettivi :

- tre consiglieri comunali, due di maggioranza e uno di minoranza, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato;
- tre esperti in materia edilizia e urbanistica;
- due esperti in materia ambientale.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune designato dal Sindaco ed in sua temporanea assenza un componente della Commissione designato dal Presidente.

Ai sensi dell'art.32,comma 2,della Legge 8/6/90 n.142,la competenza di procedere alla costituzione della Commissione Edilizia è demandata alla Giunta Municipale, tenuto conto delle nomine dei soli consiglieri comunali designati dal Consiglio Comunale.

I componenti elettivi restano in carica per la durata della legislatura, ovvero del Consiglio Comunale;

Rimangono attivi fino alla scelta da parte della Giunta Municipale dei nuovi membri, per non più di mesi tre dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale;

I componenti nominati dalla Giunta Municipale, parimenti a quelli designati dal Consiglio Comunale, possono essere rieletti.

Il componente elettivo che si dimetta o sia dichiarato decaduto prima della scadenza del mandato viene sostituito ed il sostituto resta in carica la durata della Commissione stessa.

I componenti di cui alla lett. "b", decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione. La decadenza è formalizzata dal medesimo organo che li ha designati e/o nominati e che contemporaneamente provvede alla nomina dei sostituti.

Ai componenti della Commissione, ad eccezione del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato e dei dipendenti comunali membri di diritto, viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità analoga a quella prevista per i Consiglieri Comunali (art. 10 della Legge 816/85), stabilita dal Consiglio Comunale con il provvedimento di nomina.

Art. 6 Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in materia edilizia ed urbanistica:

- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
- sul rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti;
- sul rilascio delle autorizzazioni edilizie, di cui alle lettere C e D di cui all'art.30 L.18/83 nel testo vigente ed in tutti casi, se previsto dalle N.T. di Attuazione nei Piani Attuativi;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle concessioni;
- sull'annullamento, e la revoca delle concessioni ed autorizzazioni edilizie;

La Commissione edilizia esercita il suo potere consultivo per assicurare la tutela dell'abitato e del territorio, e il miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici esercizi.

Essa esprime parere sui progetti nel rispetto dell'espressione artistica in ordine al decoro, alla coerenza e all'ambientazione, nonché alla rispondenza alle necessità di uso.

Ai sensi dell'art.2 comma 60 punto 3 della L.23/12/96 n. 662, il parere della

Commissione Edilizia non deve essere richiesto:

- installazione di cabine telefoniche, pensiline di riparo servizio autotrasporti;
- la costruzione di cappelle, edicole, monumenti funerari all'interno dei cimiteri, nel rispetto del Regolamento Cimiteriale vigente;
- monumenti, i quali possono essere installati anche nei luoghi pubblici, previo assenso dell'ente proprietario dell'area e comunque previa approvazione del Consiglio Comunale stante la particolare importanza che detti interventi presentano;
- demolizioni di opere, senza ricostruzione;
- modifica a fabbricati esistenti ubicati fuori la perimetrazione del Centro Storico che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e non alterino la sagoma.

Art. 7 Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione è convocata con invito scritto, notificato o spedito a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo tele-fax, a tutti i componenti almeno cinque giorni prima con indicazione dei progetti da esaminare. In casi di comprovata urgenza l'avviso può essere notificato 24 ore prima della seduta.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno quattro componenti compreso il Presidente. Previa designazione di un relatore, scelto preventivamente dal Presidente tra i componenti "tecnici", i pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire per chiarimenti durante le sedute i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, esperti, o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I componenti che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati non possono presenziare all'esame o discussione degli stessi, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Il verbale, redatto dal Segretario della Commissione, deve riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni e le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i componenti intendano far risultare agli atti, il dispositivo di parere; detto verbale sarà firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione;

Il dispositivo del parere della Commissione viene riportato su una copia originale del progetto, regolarmente datato e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario con la dicitura: " La Commissione Edilizia esprime parere FAVOREVOLE o CONTRARIO con le prescrizioni e motivazioni contenute nel verbale redatto in data odierna"; Nel caso di parere interlocutorio, esso deve essere comunicato all'interessato entro dieci giorni dalla data della seduta.

Titolo III ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 8 Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 (nel testo vigente) il Regolamento Edilizio definisce i livelli minimi di prestazione delle opere edilizie ed i parametri dimensionali per la loro verifica, ma non può contenere indicazioni relative agli indici edilizi e/o urbanistici (quali le densità edilizie, le altezze massime, le distanze minime), alle destinazioni d'uso e all'ammissibilità degli interventi.

Per queste ultime indicazioni il presente Regolamento Edilizio rimanda a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che esecutivi, in assenza dei quali è consentita l'applicazione del presente Regolamento Edilizio nei limiti degli interventi consentiti dalla legge.

Titolo IV CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

Art. 9 Opere ed attività soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 10 e 11 del presente Regolamento Edilizio, è subordinata a concessione da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica ai sensi del presente regolamento.

In particolare sono soggetti a concessione i seguenti lavori ed opere:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzioni di fabbricati e manufatti esistenti;
- chioschi; distributori di carburanti e simili;
- campeggi, villaggi turistici;
- mutamento di destinazione d'uso degli edifici e degli immobili, con o senza opere, a ciò preordinate e comunque nel caso che non esista la regolamentazione di cui all'ultimo comma dell'art. 25 della Legge 47/85, come sostituito dal punto 20, comma 60 dell'art. 2 Legge n.662/96;
- coltivazione di cave e torbiere;
- Lottizzazioni e Piani Attuativi;

La concessione edilizia deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante che si intende apportare ad opere che siano state oggetto di precedente concessione, salvo il caso delle varianti di cui al successivo art. 11 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 10 Opere ed attività 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, o quelle comunque previste e/o stabilite dalle leggi in vigore.

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

- a) opere di cui alle lett. " C e D" del primo comma dell'art.30 L.R. 18/83, nel testo vigente;
- b) installazione di cabine telefoniche, pensiline di riparo servizio autotrasporti;
- c) la dislocazione all'esterno degli edifici di tettoie, pensiline, tende, corpi illuminanti, lapidi e simili;

- d) la costruzione di cappelle, edicole, monumenti funerari all'interno dei cimiteri, nel rispetto del Regolamento Cimiteriale vigente;
- e) monumenti, i quali possono essere installati anche nei luoghi pubblici, previo assenso dell'ente proprietario dell'area e comunque previa approvazione del Consiglio Comunale stante la particolare importanza che detti interventi presentano;
- f) demolizioni di opere, senza ricostruzione;
- g) realizzazione di pergolato con struttura in legno aperto a sostegno di piante rampicanti.

L'autorizzazione non può essere richiesta per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su aree e/o edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/39.

Art.11 Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggetti né a concessione edilizia né ad autorizzazione, ma sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Legge 241/90 come modificato dal decimo comma dell'art. 2 della Legge 537/93, sempreché non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle Leggi 1089/39, 1497/39, 431/85, 394/91, i seguenti interventi:

- a)-opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b)-opere di eliminazione della barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c)-recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d)-aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e)-opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2.4.68, non modificano la destinazione d'uso;
- f)-revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
- g)-varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la

sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

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

Tutte le opere sopra elencate, non devono interessare:

a)-immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1/6/39,n.1089,29/6/39,n.1497,e successive modifiche ed integrazioni, e legge n.431/85;

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

c)-immobili che sono oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

In detti casi, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, in duplice copia, con la denuncia di inizio dell'attività, una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, corredata dagli opportuni elaborati progettuali e documentazione fotografica, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato; il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale; in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui sopra l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Per la procedura di cui al presente articolo, per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento alle norme vigenti in materia ed in particolare a quanto riportato all'art.2,comma 60 dal punto 7 al punto 15, della Legge 662/96.

Non sono soggette a concessione edilizia né a denuncia di inizio delle attività le opere pubbliche del Comune, in quanto la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme tecniche urbanistiche ed

edilizie nonchè l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 12 Concessione edilizia in deroga

Le disposizioni delle presenti norme possono essere derogate solo nel caso di edifici, di opere di impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi gli alberghi e gli edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo quanto disposto dal DPR 18.04.1994, n. 383 e dall'art. 81, IV comma del DPR 24.01.1977, n. 616.

Per edifici ed impianti pubblici, indipendentemente dalla proprietà degli stessi si intendono soltanto quelli destinati alle opere, alle attrezzature pubbliche ed ai servizi sociali di interesse generale.

Acquisiti tutti i pareri tecnici interni ed esterni all'Amm.ne comunale, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 18/1983 e art. 36 della L.R. n. 70/95, la domanda di concessione edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale nel caso decida favorevolmente, dà anche mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica per gli adempimenti necessari.

Salvo il disposto del DPR 18 aprile 1994, n. 383, nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermi restando i perimetri degli spazi ad essi riservati dagli strumenti urbanistici.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici.

Art. 13 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza istanza preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione e di presentare entro trenta giorni la relativa domanda di concessione o di autorizzazione.

Art. 14 Domanda di concessione

E' legittimato ad ottenere la concessione edilizia il proprietario o altro titolare di diritto reale, ai sensi della legge civile.

La domanda per ottenere la concessione edilizia deve essere presentata e redatta su apposita modulistica da acquistare presso l'Ufficio Economato del Comune.

Essa deve contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista (che deve essere un tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo professionale);
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori (che deve essere un tecnico come sopra definito); tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio della concessione edilizia;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore e del direttore di cantiere (se previsto); tali indicazioni e firme possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori; Nel caso di lavori che si dichiara voler eseguire in economia diretta (e quindi senza una impresa costruttrice) occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- l'impegno ad accettare ed osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché ad osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del costruttore e del direttore di cantiere (se previsto), con allegate le dichiarazioni di accettazione, qualora non siano stati indicati nella domanda;
- la dichiarazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.
- l'impegno a denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti del nominativo del direttore di lavori o del direttore di cantiere, (se previsto), sotto pena in caso di inadempimento della decadenza d'ufficio della concessione o autorizzazione edilizia;

Art. 15 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di concessione

I documenti a corredo della domanda di concessione edilizia (in duplice copia) sono i seguenti.

- a. Elaborati grafici consistenti in:
 - stralcio del Piano Regolatore, con l'ubicazione dell'area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione

- ed edifici) in un raggio sufficiente a dimostrare il rispetto delle norme vigenti;
- planimetria catastale aggiornata, in scala 1:1000 o 1:2000, con la esatta ubicazione dell'edificio sull'area in relazione agli altri edifici posti entro 60 metri di distanza dai confini del lotto di pertinenza e con l'indicazione, mediante apposita campitura, delle aree sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza, agli effetti dell'aggiornamento della "mappa degli asservimenti di aree" di cui all'art. 61 della L.R. 18/83;
 - indicazione dei distacchi dai confini di proprietà, dei titolari delle proprietà contermini, delle quote altimetriche di terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, della larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile ed agibile l'edificio;
 - planimetrie quotate, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso, con la pianta delle fondazioni e delle coperture (se l'edificio insiste su strade pubbliche o è situato all'interno del centro abitato e del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale insieme agli accessi pedonali, carrabili ed alla sistemazione esterna del lotto, con le alberature esistenti da conservare e con l'indicazione delle principali quote altimetriche);
 - prospetti, in scala 1:100 o 1:50, di tutte le fronti del fabbricato opportunamente quotati;
 - sezioni quotate significative, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, ed una secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, in scala 1:100 o 1:50, con l'andamento del terreno naturale ed il profilo del terreno a sistemazione avvenuta;
 - disegni rappresentativi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;
 - indicazione grafica delle zone riservate a parcheggio o a verde.
 - indicazione circa i siti e/o luoghi esistenti per lo smaltimento dei R.S.U.; nel caso di progetto unitario complessivo, comparto e/o lottizzazione occorre indicare i luoghi per lo svuotamento;
 - indicazione della ubicazione delle nicchie per la installazione dei contatori enel, metano, acqua, etc.;
- b. Scheda sinottica illustrativa di:
- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali;

- tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili nette e lorde per piano in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, dell'altezza dei vani, dei volumi netti e lordi, dell'entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse con la specificazione dei posti macchina.
- c Documentazione fotografica dell'area di insediamento o dell'edificio oggetto d'intervento;
- d Relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, le soluzioni strutturali delle opere di fondazione ed elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finitura esterna, gli impianti ed i servizi tecnologici.
- e Eventuale documentazione integrativa costituita da pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni;
- f Documentazione comprovante la proprietà dell'area o altro titolo per richiedere la concessione, (art.60 comma primo L.R. 18/83, nel testo vigente);

Ai sensi dell'art. 30, comma 3, della Legge regionale 28.04.2000 n. 38 a corredo della domanda di concessione edilizia, di autorizzazione o altro atto di assenso il richiedente, il progettista e il direttore dei lavori dovranno produrre apposita dichiarazione contenente:

- la stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti che si producono ivi compresa l'autocertificazione attestante la presenza o meno di sostanze contenenti amianto nell'unità catastale dell'intervento;
- il luogo ove si intendono conferire detti rifiuti.

In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente; per le opere da eseguirsi nell'ambito di zone soggette a piani esecutivi la documentazione di cui sopra dovrà essere integrata come previsto nei piani esecutivi stessi.

Contestualmente all'inizio dei lavori degli impianti dovranno essere depositati in Comune gli elaborati tecnici di cui alla Legge 46/90 sulla sicurezza degli impianti e di cui alla Legge 10/91 sul contenimento energetico, nei casi previsti. Ai fini del rilascio della concessione edilizia è sufficiente una dichiarazione del tecnico progettista il quale si impegna a presentare gli elaborati di cui sopra.

Art. 16 Domanda di autorizzazione

La domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere redatta su apposita modulistica da acquistare presso l'Ufficio Economato del Comune. Essa deve contenere l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alla particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e del vigente strumento urbanistico, nonché le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- nome, cognome ed indirizzo, codice fiscale e firma del progettista e direttore dei lavori;

Art.17 Documenti ed elaborati a corredo della domanda di autorizzazione

I documenti a corredo della domanda di autorizzazione (in duplice copia) sono costituiti da:

- elaborati grafici, comprendenti planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile, stralcio del Piano Regolatore e quant'altro necessario per l'esatta individuazione dell'ubicazione e dei lavori in oggetto della richiesta di autorizzazione, in scala opportuna per una chiara interpretazione, redatti da un tecnico abilitato;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti e scarichi, nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (se interessano i lavori da eseguire);
- documento comprovante il titolo di proprietà o di godimento del richiedente, utile alla richiesta dell'autorizzazione, (art.60, primo comma, della L.R. 18/83, nel testo vigente).

Art. 18 Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione

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

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 241/90, e successive modificazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

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

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

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, (trasmettendone copia alla Provincia), con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistica di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Provincia per la nomina, entro 15 giorni, di un Commissario ad acta il quale, entro 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Il commissario ad acta nel rilasciare il provvedimento di cui al comma precedente non può richiedere il parere della Commissione Urbanistica Comunale anche qualora questa sia stata istituita.

Art. 19 Rilascio della concessione

Il rilascio della concessione edilizia dovrà comunque avvenire nel rispetto dei termini di cui all'art. 4 del D.L. 5.10.98, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4.12.1993, n. 493, modificato dall'art. 2, comma 60 – della Legge 662/1996.

A tal fine il Responsabile del Servizio comunicherà al richiedente, mediante Raccomandata di Stato A.R., l'avvenuto accoglimento dell'istanza di concessione indicando l'entità e le modalità di pagamento, se dovuti, degli oneri concessori.

Qualora il richiedente non provvederà al ritiro della concessione entro un anno dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente l'istanza si intenderà decaduta ad ogni effetto di legge.

Art. 20 Ritiro della concessione

Fermi restando i termini di cui al precedente articolo, il rilascio della concessione edilizia dovrà avvenire entro quindici giorni dalla data di deposito, da parte del richiedente, di tutta la documentazione richiesta con la raccomandata di cui al precedente articolo 19.

Art. 21 Pubblicità della concessione

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'albo pretorio. L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge.

Il responsabile, nel caso esprima avviso diverso rispetto alla Commissione Urbanistico-Edilizia, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della Legge 241/90.

Art. 22 Diritti di terzi

La concessione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare, che degli edifici limitrofi; essa non esime, pertanto, il concessionario dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e

regolamenti in vigore; restano comunque sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 23 Prescrizioni particolari

La concessione edilizia, a firma del Responsabile del servizio, deve riportare gli estremi e le condizioni di approvazione del progetto, con l'obbligo di osservanza delle eventuali prescrizioni particolari o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale.

Copia della concessione e del progetto vistato dal Comune deve essere custodita in cantiere ed esibita all'atto di controllo o di vigilanza.

Art. 24 Carattere della concessione edilizia

La concessione edilizia è irrevocabile senza giusta e legittima causa, non è negoziabile in sé stessa e può essere trasferita (voltura), ai successori ed aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

Art. 25 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.

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

La documentazione amministrativa originaria può essere considerata valida; l'Ufficio istruttorio comunale deve verificare, tuttavia, che non siano scaduti i termini di validità di particolari prescrizioni e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni e nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi delle leggi vigenti.

Con le concessioni in variante non si modificano i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione, nel caso in cui la variante comporti modifiche rispetto al progetto originario in termini di superficie utile e di destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare (ovvero il Comune dovrà restituire) la differenza tra il contributo originario e quello relativo al progetto di variante.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 non si applicano le sanzioni di legge, né si procede a demolizione nel caso di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Resta al titolare della concessione richiedere l'approvazione della variante prima della dichiarazione della ultimazione dei lavori.

Sono da considerare varianti essenziali gli interventi edilizi che comportino le variazioni elencate all'art. 5 della L.R. 52/89; sono da considerare in totale difformità dal progetto approvato gli interventi edilizi che comportino le variazioni elencate all'art. 6 della L.R. 52/89; sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 52/89, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti; in ogni caso non realizzano la fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

Titolo V REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 26 Piani interrati, seminterrati, sottotetto e locali accessori non abitabili.

Sono considerati "piani interrati" quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio, con la sola eccezione dell'intera parete sulla quale è ubicata la porta di accesso, i locali in essi ricavati possono essere utilizzati esclusivamente ad autorimesse, cantine o servizi tecnologici ed igienici, semprechè sia garantito l'isolamento dell'umidità ed assicurato il ricambio d'aria, nonchè garantita l'immissione degli scarichi nella fogna Com.le.

Sono considerati "piani seminterrati" quelli che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno; i locali in essi ricavati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml. 2,80 (salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso) e quando almeno la metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno, sempreché siano soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni. In tutti gli altri casi sono consentiti depositi, magazzini ed attività artigianali e commerciali, purchè siano soddisfatte le condizioni relative all'areazione;

Sono considerati "piani sottotetto" quelli ricavati sotto le falde dei tetti e/o sotto le coperture inclinate; i locali in essi ricavati possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00; possono in ogni caso essere destinati a soffitta purchè l'altezza media non superi ml. 2,00.

Nei sottotetti è consentita la costruzione di abbaini, purchè di dimensioni non eccedenti mq 1 (uno) e per un numero massimo di uno per ogni mq 50 di copertura e la cui altezza non deve superare quella della linea di colmo.

Sono considerati locali accessori non abitabili i garage privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti privi di tali locali e la loro costruzione viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica e funzionale dell'insieme.

La superficie totale dei locali accessori esterni non deve superare il 20% della superficie coperta, riferita alla parte residenziale, del fabbricato principale e potranno essere ubicati

ad una distanza dai fabbricati principali e dai confini nel rispetto delle norme del C.C.

Art. 27 Logge e Balconi.

Gli spazi non interamente chiusi quali logge, balconi, gradini a sbalzo non sono conteggiati ai fini delle distanze per un oggetto o una profondità inferiore a m. 1,50.

Art. 28 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A1 a) Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale o collettiva;
- b) uffici, studi, aule scolastiche, gabinetti medici;
- c) camere di alberghi e pensioni;
- A2 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre,
Bar, ristoranti, locali mensa;
- b) laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici negli edifici di cura e ospedalieri,
e negli edifici scolastici;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali;
- d) parti di garage non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- d) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- e) allevamenti di animali.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

S1 – Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, negli alberghi, nelle

Pensioni;

- S2 - a) Scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni quando superano i mq 12 di superficie od 8 ml di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) garage di solo posteggio;
- e) lavanderie, stenditoi, legnaie;

- S3 a) disimpegni inferiori a 12mq;
 b) vani scale colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amm.ne su parere della commissione edilizia.

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- stanze da letto con superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno.

I locali di categoria A.1, A.2b, A.2c, A2d, A.2e devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a mt. 2,70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,70 con altezza minima nel punto più basso non inferiore a ml. 2,00.

I locali accessori: corridoi, disimpegni in genere, i bagni, gabinetti e ripostigli, (con esclusione di androni e vani scala) devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a mt. 2,40; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2,40, con altezza minima non inferiore a mt.2,00.

I locali di categoria A.2a devono avere un'altezza minima netta (misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto) pari a mt. 3,00 (salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici che prescrivono minimi più alti).

Negli edifici, ricompresi nella zona "A" centro storico, così come definito dal P.R.G., sono consentiti locali a diversa destinazione, (negozi, laboratori, botteghe artigiane, ecc.), con altezza utile media di mt. 2,70;

I locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 devono avere un'altezza minima interna utile pari a mt. 3,50 (salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, che devono risultare funzionanti durante le ore di apertura al pubblico).

I locali ricavati nei sottotetti abitabili (oltre a rispettare i requisiti minimi dimensionali e qualitativi che il presente Regolamento Edilizio prescrive per i locali abitabili) devono avere solai di copertura protetti da rivestimento coibente e/o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

Nei locali adibiti ad attività commerciale, artigianale, uffici, bar, ristoranti e simili, ecc., è consentita la realizzazione di soppalchi "a balconata aperta"; Detti soppalchi devono essere limitati in estensione in modo da aprirsi su un residuo spazio, a tutta altezza, della superficie di almeno 1/3 rispetto alla totale superficie in pianta del locale. A detta condizione sono tollerate altezze dei semipiani parzialmente aperti con altezze utili non inferiori a mt.2,20;

Art. 29 Illuminazione e ventilazione

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,5 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali di categoria S potranno essere illuminati e aerati artificialmente nei seguenti casi:

- a) Servizi individuali annessi a uffici, studi, ambulatori, pubblici servizi.
- b) Servizi individuali annessi a camere d'albergo.
- c) Servizi negli alloggi aventi già almeno un locale della medesima categoria con illuminazione e aerazione diretta dall'esterno.

L'impianto di ventilazione artificiale deve assicurare almeno 5 ricambi/ora.

Art. 30 Isolamento dall'umidità

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

I locali abitabili posti a piano terra (indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta) devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o mediante intercapedine areata o vespaio di pignatte a secco; se i locali abitabili sono posti anche parzialmente a quota inferiore al terreno circostante deve essere realizzata una intercapedine areata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata; l'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del primo piano di calpestio dei locali e larghezza media non inferiore a 1/4 delle sua altezza; per i locali non abitabili posti al piano terra o ai piani seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio di ciottoli.

Art.31 Norme relative all'isolamento termico e contenimento dei consumi energetici degli edifici.

Sono regolate dalle norme del Titolo II della Legge 9/1/91, n. 10, e successive modificazioni, tutti gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni di cui al 2° comma dell'art.25 Legge n.10/91. La progettazione degli impianti di consumo energetico è sottoposta al rispetto delle disposizioni in materia dettate dal Regolamento di cui al D.P.R. 26/08/93, n.412, e successive modificazioni, in applicazione dell'art.4, comma 4°, della Legge 10/91. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, all'inizio dei lavori relativi alle opere di installazione o modifica degli impianti deve depositare in Comune, in doppia copia, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge 9/1/91 n.10 e successive modifiche ed integrazioni; Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti, realizzati nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 26/8/93, n.412 e successive modifiche ed integrazioni;

Art.32 Norme per la sicurezza degli impianti.

Sono soggette alla applicazione della Legge 5/3/90, n.46 tutti gli impianti di cui ai commi 1° e 2° dell'1 della citata Legge;

Per la installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'art.1 della Legge 5/3/90, n.46, è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle relative competenze. La redazione del progetto degli impianti predetti è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'art.15 della Legge 46/90;

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazioni. Devono essere di assoluta impermeabilità e la loro estremità superiore deve essere difesa con apposito camino dalle infiltrazioni di acqua meteorica; La fuoruscita dei fumi deve verificarsi a quota più alta di almeno mt.1,00 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque ostacolo distante meno di mt.10 munito di finestra di locale abitato a quota uguale o superiore;

Art. 33 Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (prima classe) secondo la vigente legislazione (DM 5 settembre 1994) non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite e devono in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra già esistenti nelle zone residenziali possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il loro esercizio non sia nocivo alla salute degli abitanti e ciò subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario; non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (seconda classe) secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 34 Scarichi delle acque

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione dovranno essere evidenziati a mezzo elaborati tecnici il destino degli scarichi di qualunque tipo. Per quanto riguarda il rispetto della normativa in materia di scarichi va fatto specifico riferimento al regolamento comunale per il servizio di fognatura e depurazione.

All'atto del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia verrà contestualmente autorizzato anche lo scarico.

Art. 35 Stabilità e sicurezza degli edifici

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

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

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

Art. 36 Barriere architettoniche

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere requisiti atti ad evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione dei minorati e di persone con ridotte capacità motorie ai sensi della Legge 13/89, del D.M. 236/89 e della

Circolare n. 1669/UL/89 e D.P.R. 24/6/96 N.503 e successive integrazioni e modificazioni..

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi pedonali e degli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti nei casi e nei modi previsti dalle succitate leggi e decreti.

Art.37 Manutenzione e decoro degli edifici

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni; quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile del Servizio Urbanistica (sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia) ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui sopra entro un termine non superiore a 6 mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 38 Aspetto esterno e finitura degli edifici

È facoltà della Commissione Urbanistico-Edilizia richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti esterni; in ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Art. 39 Elementi aggettanti su spazi pubblici e privati

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di mt.2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt.2,50 se la strada ne è priva;

c) balconi totalmente chiusi, bow - windows, o con lati anche parzialmente chiusi;

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt.6,50 o a mt.5,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato;

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt.3,00 dal piano del marciapiede, o a mt.4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Gli aggetti anzidetti non devono sporgere più del decimo della larghezza della strada ed in ogni caso non superiore a mt.0,80 e purchè non superino la larghezza del sottostante marciapiede.

Davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, qualora la strada sia provvista di marciapiede, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno sino ad un'altezza di ml. 2,50; ove la strada fosse sprovvista di marciapiede detta altezza deve essere di ml. 4,50.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale è ammessa la realizzazione di finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da griglie staticamente idonee e collocate a perfetto livello del suolo.

Art. 40 Arredo urbano

Fermo restando l'obbligo della richiesta di autorizzazione edilizia, per quelle opere elencate nel precedente art.10, è tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, turbare l'estetica, alterare

elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche rese necessarie, a loro spesa e responsabilità; ove non ottemperino il Responsabile del Servizio Urbanistica potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e/o la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento, se contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Servizio Urbanistica potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate "elemento architettonico" da armonizzarsi, per forma ed impiego di materiali, con l'intero edificio. Devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che non possono essere immessi direttamente nella fognatura;

I marciapiedi, porticati e percorsi pedonali devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole. Nel caso gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm.30, si prescrive l'obbligo di parapetti o di altri tipi di

protezione. Se il dislivello è inferiore a cm.30 gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno cm.10. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione, di norma, non devono essere inferiore a mt.1,50 di larghezza.

Le larghezze minime dei percorsi pedonali possono essere ridotte a mt.1,20 solo nel caso di accessori ad edifici e/o attrezzature private;

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime solo ad avvenuto deperimento;

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per fermate di servizio di trasporto pubblico, anche se di tipo precario o provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e rispondere ad un progetto organico, nonchè essere conformi alle norme sulle barriere architettoniche;

Art. 41 Recinzione di aree private

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate dallo strumento urbanistico a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

Per la recinzione di aree private valgono le seguenti precisazioni:

Nelle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con l'uso di siepi e/o muri per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 (o ml. 3,00 se si tratta di muri che in parte sostengono il terreno) misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna. Per le recinzioni o muri di cinta fronteggianti strade e/o spazi pubblici, si consente l'impiego di opera muraria non superiore a mt.1,50 sormontata da struttura a maglia aperta, dell'altezza complessiva di mt. 2,50.

I cancelli d'ingresso carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati di ml. 5 (cinque) dal ciglio bitumato in modo da consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello stesso all'esterno. In caso non vi sia possibilità di arretramento, è consentito l'ingresso carrabile previa installazione di cancello automatico;

Le distanze minime da osservare nelle zone fuori della perimetrazione dei centri abitati effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.Lvo 285/92 del territorio comunale per la realizzazione di

costruzioni e/o recinzioni sono stabilite dalle disposizioni di cui al D.L.vo 285/92 ("Nuovo codice della strada") ed al D.P.R. 495/92 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"), e successive modifiche ed integrazioni;

All'interno delle zone perimetrate la distanza minima da osservare per la costruzione di recinzioni è di:

1) -ml. 1,50 dal ciglio stradale nel caso in cui il ciglio si trovi oltre il confine catastale o dal confine di proprietà nei tratti rettilinei nel caso in cui il ciglio sia arretrato rispetto al confine di proprietà;

2) -ml. 2.00 dal ciglio stradale o dal confine di proprietà nei tratti in curva;

3) in corrispondenza di intersezioni stradali, alla fascia di rispetto indicata al punto 1), si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza stabilita al punto 1) e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

4) dove esiste già un marciapiede la distanza viene comunque misurata dal cordolo interno del marciapiede.

TITOLO VI – LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 42 DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE

Domanda di Lottizzazione e documenti a corredo.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) Schemi planimetrici in scala 1:200 delle tipologie edilizie previste in progetto;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto, fognature, rete di illuminazione, rete gas-metano), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti.
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati la superficie di ogni singolo lotto, il volume edificabile, il

rapporto di copertura di ogni singolo lotto e del complesso dei lotti, la superficie di ogni singola area di uso pubblico (strade, giardini, parcheggi, ecc) e la entità delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso;

- 7) Norme di attuazione, contenenti prescrizioni sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nello strumento urbanistico, ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel Piano;
- 10) Planimetria su base catastale riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni previste dal PRG;
- 11) Schema della proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dal tecnico che li ha redatti devono essere presentati in quadruplica copia.

PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- b) esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- c) i tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425 dei fabbricati se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
- d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della Legge 10/77 ;
- e) le relative garanzie finanziarie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da prestarsi attraverso apposita fidejussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità fissate nella convenzione stessa;
- f) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione che non può essere superiore a dieci anni;
- g) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

CONCESSIONI EDILIZIE REALTIVE AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE PIANI PEEP

Le concessioni edilizie e/o varianti relative ai Piani di Lottizzazione in genere, sia quelli da ultimare che quelli previsti nel vigente strumento urbanistico possono prevedere un numero di piani fuori terra differente dalla previsione generale del Piano Attuativo, fermi restando i parametri edilizi, quali la densità edilizia fondiaria, l'indice di sfruttamento, il rapporto di copertura, l'altezza del fabbricato, gli arretramenti, i distacchi, le distanze dai confini e dai fabbricati.

PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese all'interessato, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo maggiori danni.

Titolo VII NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Art. 43 Validità della concessione edilizia e proroga dei termini

Decorso un anno dal rilascio della concessione (o dell'autorizzazione) senza che i lavori siano iniziati la stessa è da ritenersi decaduta.

Le opere iniziate debbono essere completate entro tre anni. Una proroga di anni due può essere concessa per edifici mono e bifamiliari costruiti in economia per uso proprio.

Un periodo più lungo per l'ultimazione può essere consentito e previsto nel provvedimento di concessione (su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia) in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà durante il corso dei lavori; essa può essere accordata per una sola volta per il massimo di 24 mesi.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto del termine di inizio dei lavori comporta la necessità di richiedere una nuova concessione che potrà essere rilasciata solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto a quello da corrispondersi secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto di ultimazione dei lavori (a meno che non sia stata richiesta proroga) il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite: questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda lo consentono.

Art. 44 Inizio e ultimazione dei lavori

Il titolare della concessione deve comunicare le date di inizio e di ultimazione dei lavori. Relativamente alla comunicazione di inizio, la stessa dovrà contenere la firma del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con la realizzazione delle opere di fondazione, data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile. Entro il termine massimo per la ultimazione dei lavori, è fatto obbligo di completare in modo definitivo le pareti esterne del fabbricato con intonaco, tinteggiatura ed installazione di infissi. In mancanza l'edificio non è considerato ultimato e non potrà essere richiesto il relativo certificato di agibilità o abitabilità.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si identifica con il primo movimento di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria.

Nel caso di nuove costruzioni previste in zone prive di viabilità o in corso di realizzazione, dovrà inoltre essere richiesta all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune, la fissazione delle quote

altimetriche e planimetriche a cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Entro quindici giorni dalla data della richiesta di cui al comma precedente l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico, disponendosi che una copia venga consegnata all'Ufficio Tecnico Urbanistico per essere inserita nel fascicolo della concessione edilizia.

Art. 45 Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori.

Deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti ed in particolare devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), nonché i dispositivi rifrangenti e di integrazione dell'illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di cartello decoroso e visibile con la indicazione dell'opera, del numero della concessione edilizia o dell'autorizzazione, delle generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonché di ogni ulteriore dato previsto dalle norme vigenti.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso di 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 ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private a seguito dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, richiedere la

sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, sono responsabili a norma di legge.

Art. 46 Opere provvisionali

Qualora si eseguano opere edilizie in prossimità di spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; in ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono avere altezza non minore a ml. 2,00.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati; gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere munite di zebra e segnaletica stradale, nonché di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada.

Art. 47 Occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda al competente ufficio comunale fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto di cantiere; l'autorizzazione, da concedersi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada, è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche nelle forme regolamentate in materia dal Comune.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve darne preavviso affinché, se è il caso, si possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il

passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere; le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per la installazione di chioschi, edicole ecc., la cui ubicazione dovrà rispettare le disposizioni in materia del vigente Codice della Strada, necessita acquisire preliminarmente la concessione del suolo pubblico nelle forme regolamentate in materia dal Comune;

Art. 48 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata abitabile e/o agibile.

L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa con destinazione ad abitazione, ufficio, scuola, sala di lettura e destinazioni analoghe; l'agibilità riguarda le opere destinate ad altri usi soggetti alla frequenza ed al soggiorno delle persone;

Il titolare della concessione deve richiedere, con apposita domanda, ad ultimazione dei lavori, il certificato di abitabilità e/o agibilità, allegando la prescritta documentazione di rito:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo per le costruzioni in ferro o in conglomerato cementizio o in muratura ai sensi della legislazione vigente;
- verbale di collaudo e/o dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e degli altri impianti, ai sensi della Legge 46/90 e L.R. 71/87 e successive modifiche, ove occorra;
- certificato prevenzione incendi, ai sensi delle disposizioni vigenti o dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la non dovuta obbligatorietà;
- dichiarazione firmata da tecnico abilitato, attestante la rispondenza del progetto alle norme contenute nel D.M. 236/89;
- dichiarazione del direttore dei lavori, resa ai sensi dell'art.4 D.P.R. 22/4/94 N.425, certificante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- presentazione di ricevuta di pagamento dei diritti amministrativi.

L'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità viene rilasciata nelle forme previste dal richiamato D.P.R. 425/94;
In caso di diniego dell'abitabilità, al titolare della concessione vanno notificate le motivate determinazioni; tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

È consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità parziale (limitatamente ad una sola parte dell'edificio), quando essa sia stata espressamente richiesta dal titolare della concessione, purché le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite.

Art. 49 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 dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 1265/34.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati né dati in affitto.

Art. 50 Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità incorrono nella denuncia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221, secondo comma, del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

Se l'edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità, in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile; decorso infruttuosamente tale termine il Sindaco è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale e/o delle autorità sanitarie (nei limiti delle rispettive competenze) il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirne l'utilizzazione.

Titolo VIII –AUTORIZZAZIONI VARIE-

Art. 51 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché di strutture gonfiabili per usi diversi (coperture di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione del Funzionario Responsabile, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, ed è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tale costruzione o strutture precarie a propria cura e spese, a semplice richiesta dell'Amm.ne e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico e privato, di norma in zone carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita di giornali, fiori, generi alimentari, bar).

Dette installazioni non possono essere autorizzate nelle zone A.

La superficie di tale tipo di costruzione non deve superare mq 12 (dodici) e l'altezza m. 3.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili prive di struttura portante possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio, e nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono essere previste in maniera da evitare intralci alla circolazione e tutelare la pubblica incolumità.

Titolo IX VIGILANZA E CONTROLLO

Art. 52 Competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 1150/42, dell'art. 15 della Legge 10/77 e dell'art. 4 della Legge 47/85 il Responsabile del Servizio Urbanistica, così come individuato ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, esercita la vigilanza sull'esecuzione di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle norme di legge ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione; 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 o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione.

Art. 53 Visite di controllo

Il Responsabile del Servizio Urbanistica può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario; i funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto per presa visione (se presenti) dal concessionario, dal costruttore e dal direttore dei lavori; nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Nel caso in cui risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile del Servizio Urbanistica ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia di abusivismo edilizio

Ai sensi dell'art. 45 della succitata Legge 47/85 è fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le proprie forniture per opere prive di concessione o autorizzazione.

Art. 54 Annullamento e decadenza della concessione e/o autorizzazione

Entro dieci anni dalla data di rilascio le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni del Piano Regolatore possono essere annullate, ai sensi delle disposizioni di legge in materia.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti ed i documenti a presupposto siano falsi e la concessione sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio dei lavori;
 - per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
 - se sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso;
- L'annullamento verrà disposto con le modalità e nel rispetto della Legge 1150/ 42 e della Legge 47/85;

La decadenza si verifica quando:

- a) I lavori non risultano iniziati o ultimati nei termini previsti dal precedente art. 44;
- b) Nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art.31 della Legge Urbanistica n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Risulti che il direttore dei lavori e/o il direttore di cantiere,(se previsto) indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata e non viene comunicato, entro 15 giorni, eventuali cambiamenti;

Titolo X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 55 Redazione di piani e programmi

Al fine di permettere una migliore ed articolata attuazione del presente Regolamento Edilizio, è demandata alla competenza del Consiglio Comunale la formazione di strumenti precettivi tematici:

- a- piano cromatico e del colore;
- b- piano del verde pubblico e/o privato;
- c- regolamento dell'arredo urbano;
- d- regolamento per la installazione di insegne, cartelli, impianti di pubblicità, ai sensi dell'art.23 del vigente Codice della Strada e proprio Regolamento di Attuazione,(artt.47 e segg.);

Art. 56 Coltivazione di cave

La coltivazione di cave nel territorio comunale è soggetta all'autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 54/83, come successivamente modificata ed integrata dalle LL.RR. 48/86, 67/87, 57/88 e 78/89.

Art. 57 Migliorie igieniche al patrimonio edilizio esistente

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliori igieniche che risulteranno indispensabili; tali migliori comprendono, tra l'altro, la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico areato secondo le norme vigenti.

Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio (in tutto o in parte) devono adeguarsi alle norme edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 58 Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono soggetti alle disposizioni in esso dettate; nel termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente

Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia secondo quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 59 Norme abrogate

A decorrere dalla data in entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme ivi contenute.