

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA



COMUNE DI PAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

REGOLAMENTO EDILIZIO

VARIANTE N. 2

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(arch. Danilo ROMANO)

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Autorizzazione alla lottizzazione
- 2) Opere soggette a concessione edilizia.
- 3) Opere soggette a permesso.
- 4) Opere soggette a denuncia
- 5) Opere soggette ad autorizzazione
- 6) Opere urgenti ed indifferibili
- 7) Opere eseguite da amministrazioni dello Stato conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti
- 8) Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti
- 9) Concessione o autorizzazione edilizia
- 10) Varianti
- 11) Termini della concessione e dell'autorizzazione
- 12) Volture
- 13) Onerosità della Concessione
- 14) Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione. Esenzione dal contributo.
- 15) Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo
- 16) Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Insediamenti Produttivi, comparti edificatori
- 17) Determinazione del costo di costruzione
- 18) Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione
- 19) Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione
- 20) Formazione commissione edilizia
- 21) Attribuzioni della Commissione Edilizia
- 22) Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni
- 23) Ufficio Tecnico Comunale
- 24) Ufficiale sanitario Comunale
- 25) Documentazione delle domande d'autorizzazione a lottizzare.
- 26) Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia e relativa documentazione
- 27) Domande di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo (articolo abrogato)
- 28) Contenuto della denuncia e relativo procedimento
- 29) Contenuto della domanda di concessione
- 30) Contenuto dell'atto di concessione
- 31) Istruttoria delle lottizzazioni
- 32) Ambiti di lottizzazione

- 33) Ordine di successione delle lottizzazioni (ABROGATO)
- 34) Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria.
- 35) Realizzazione delle opere di urbanizzazione
- 36) Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti.
- 37) Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria
- 38) Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione
- 39) ARTICOLO OMESSO NEL REGOLAMENTO ORIGINARIO
- 40) Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico. Materiale di impiego o di risulta
- 41) Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni.
- 42) Vigilanza: termini e modalità
- 43) Inizio e termine dei lavori
- 44) Certificato di abitabilità e di agibilità.
- 45) Vigilanza sulle costruzioni
- 46) Attività edilizia abusiva
- 47) Sanzioni amministrative della modifica o del ripristino in presenza di concessioni di costruzione
- 48) Sanzioni per le violazioni in campo urbanistico - edilizio
- 49) Sanzioni amministrative
- 50) Definizioni di particolari elementi architettonici
- 51) Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica
- 52) Categorie di attività nell'edilizia.
- 53) Fasi di lavori di costruzione edilizia.
- 54) Definizione del concetto di superficie
- 55) Definizione relativa alla composizione degli alloggi
- 56) Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale
- 57) Fondi funzionalmente contigui.-
- 58) Definizione e metodi di misurazione elementi urbanistici
- 59) Accesso alle costruzioni di uso pubblico
- 60) Ascensori di uso pubblico.
- 61) Costruzioni accessorie
- 62) Spazi per parcheggi
- 63) Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici
- 64) Stabilità delle costruzioni
- 65) Decoro degli edifici
- 66) Cortili
- 67) Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- 68) Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

- 69) Altezze massime e minime
- 70) Coperture
- 71) Zoccolature - serramenti e porte
- 72) Indicazioni toponomastiche e numeri civici
- 73) Servitù pubbliche particolari
- 74) Regime delle acque superficiali e sotterranee
- 75) Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi
- 76) Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto
- 77) Zone non servite da fognatura pubblica: scarico autonomo di acque usate
- 78) Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione
- 79) Isolamento dall'umidità
- 80) Isolamenti fonici e termici
- 81) Terrapieni e muri di contenimento
- 82) Fumi, polvere ed esalazioni
- 83) Locali abitabili o agibili
- 84) Compensazione delle altezze
- 85) Cucine
- 86) Locali per i servizi igienici
- 87) Corridoi e disimpegni
- 88) Scale ed ascensori ringhiere e parapetti
- 89) Locali a piano terra, seminterrati e scantinati
- 90) Rifornimento idrico
- 91) Marciapiedi portici gallerie
- 92) Pubbliche discariche
- 93) Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche
- 94) Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni
- 95) Cave o miniere
- 96) Alberature
- 97) Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai
- 98) Edifici e locali ad uso collettivo
- 99) Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- 100) Impianti a servizio dell'agricoltura
- 101) Allevamenti zootecnici a carattere industriale
- 102) Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti
- 103) Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili
- 104) Impianti di strutture lignee
- 105) Impianti termici
- 106) Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco
- 107) Particolari prevenzioni cautelative

- 108) **Uso di gas in contenitori**
- 109) **Collaudo competenza dei VV.FF.**
- 110) **Certificato di destinazione urbanistica**
- 111) **Disposizioni finali**

Art. 1 Autorizzazione alla lottizzazione

La lottizzazione di cui all'art. 28 della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni è obbligatoria ogni volta che si intenda utilizzare ai fini edificatori un area che, indipendentemente dal numero dei proprietari, risulti priva di opere di urbanizzazione o non adeguatamente urbanizzata in attuazione alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistica, e non risulti oggetto di piani attuativi.

Si prescinde dalla verifica concreta del suddetto presupposto, nei casi in cui tale obbligatorietà derivi da una precisa norma dello strumento urbanistico, ovvero nei casi considerati dal 6 comma del l'art. 39 del 4 maggio 1973.

Sono esenti dall'obbligo della lottizzazione derivante dell'applicazione del 6° comma dell'art. 41 concesse della richiamata legge urbanistica, esclusivamente gli edifici pubblici.

Art. 2 Opere soggette a concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia

ai sensi dell'art. 77 della Legge Regionale 19/11/1991 n.52 e successive modifiche ed integrazioni gli interventi di cui al TITOLO VI°, capo I° artt. 62, 63, 64, 65 e 66 della legge medesima, salvo le zone ove il PRGC assoggetta tali interventi all'attuazione indiretta attraverso PRPC.

In particolari casi di dubbia classificazione, ai fini del diritto all'autotutela dell'Amministrazione, il responsabile del servizio tecnico potrà disporre affinché essi vengano assoggettati al regime concessorio.

Art. 3 Opere soggette a permesso

NOTA: Articolo abrogato in quanto la normativa vigente(L.R. 52/91 e succ.), ai sensi dell'art. 76, comma 1 lett. b) prevede per l'intervento descritto nel corpo dell'articolo, (anche qualora attuato in assenza di trasformazioni fisiche dell'immobile) la necessità di ottenere comunque l'autorizzazione edilizia.

Art. 4 Opere soggette a denuncia

Sono soggette a semplice denuncia

gli interventi di cui agli artt. 77 e 78 della Legge Regionale 19/11/1991 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, purchè rispondenti ai requisiti specifici indicati all'art. 80 commi 1° e/o 2° della Legge medesima. Si elencano di seguito gli interventi soggetti a tale regime:

- art. 68 commi 2° e 3°, di manutenzione straordinaria;
- art. 69 restauro;
- art. 70 conservazione tipologica;
- art. 71 risanamento conservativo;
- art. 72 lett. b) pertinenze fino ad un massimo 30 mc.;

- art. 72 lett. f); manufatti per l'esercizio di servizi pubblico e per l'arredo urbano
- art. 72 lett. h) cartelli, affissi pubblicitari, segnali indicatori, monumenti;
- art. 72 lett. i) tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- art. 72 lett. l) linee elettriche con tensione inferiore a 1000 volt e relative opere accessorie;
- art. 72 lett. o) volumi tecnici indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari ad edifici esistenti;
- art. 72 lett. p) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- art. 72 lett. q) opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- art. 72 lett. r) opere sportive che non creano volumetria;
- art. 72 lett. s) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

La denuncia deve essere prodotta all'Amministrazione Comunale, su carta resa legale, nelle forme di cui all'art. 80 della Legge medesima. Essa è assoggettata al pagamento dei diritti di segreteria nella misura fissata dall'Amministrazione, tali importi dovranno essere versati al momento della presentazione, e comunque non oltre la data di collaudo delle opere. Nel caso di mancato versamento dei diritti l'Amministrazione avrà facoltà di procedere alla loro riscossione coattivamente ai sensi delle vigenti normative in materia.

Art. 5 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette a semplice autorizzazione le opere

di cui all'art. 72 lett. a), b) per interventi maggiori a mc. 30, c), d) ed e) della Legge Regionale 19/11/1991 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono inoltre assoggettati al regime dell'autorizzazione edilizia gli interventi di cui al precedente art. 4 (opere soggette a denuncia), qualora non sussistano i requisiti oggettivi di cui all'art. 80 comma 2° della Legge medesima.

Art. 6 Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915 n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria, oppure eseguite da privati nei casi di intervento conseguente a calamità naturali o volto alla tutela della pubblica incolumità, che si renda necessario ed urgente. Un intervento è necessario ed urgente - per tutelare la pubblica incolumità; - per evitare danni agli edifici o immobili vicini; - per evitare ulteriori, maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.

In tali casi l'intervento può essere effettuato senza concessione o autorizzazione ed ai sensi dell'art. 104, comma 1 ultimo capoverso, della L.R. 52/91 e succ. mod. ed integ., per la loro esecuzione non viene applicata alcuna sanzione di tipo urbanistico edilizio.

Tali interventi, nei soli casi strettamente necessari, potranno essere eseguiti anche in difformità dalle norme di attuazione del PRGC.

L'intento ad eseguire gli interventi dovrà preventivamente essere segnalato per iscritto all'Amministrazione Comunale unitamente ad una descrizione delle opere da eseguirsi, idonea documentazione fotografica e ad eventuali bozze degli interventi.

Entro il termine di gg. 30 dalla fine dei lavori dovrà essere fatto pervenire all'Amministrazione il progetto dell'intervento realizzato al fine di autorizzare "ora per allora" le opere.

Art. 7 Opere eseguite da amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti La conformità urbanistico edilizia degli interventi eseguiti dalle Amministrazioni statali, è assoggettata al disposto di cui all'art. 89, commi 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17 e 18 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni; nel caso di interventi non aventi rilevanza urbanistica verrà altresì applicato quanto previsto dai commi 12, 13, 14 e 18 dell'art. 89 della Legge medesima.

Art. 8 Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti

La conformità urbanistico edilizia degli interventi eseguiti da enti pubblici, è assoggettata, al disposto di cui all'art. 89, commi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni; nel caso di interventi non aventi rilevanza urbanistica verrà altresì applicato quanto previsto dai commi 12, 13, 14 e 18 dell'art. 89 della Legge medesima.

Art. 9 Concessione o autorizzazione edilizia

La concessione edilizia può essere richiesta, nei limiti delle rispettive competenze, dai soggetti legittimati in base all'art. 79 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni. Ad essa sono assoggettati tutti gli interventi di cui all'art. 2 del presente regolamento, fatte salve le opere da realizzarsi in precario ai sensi dell'art. 81 della L.R. 52/91, ed normata dagli artt. 77, 79, 82, 83, 84 ed 85 della L.R. 52/91 e succ..

Nell'autorizzazione trovano applicazione, con le limitazioni di cui all'art. 79 comma 2, i medesimi articoli di cui sopra ad esclusione dell'art. 77.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

La concessione di costruzione costituisce la pertinenza urbanistica sui fondi computati, ai sensi dell'art. 88 della citata L.R. n. 52/91 e succ. mod. ed integ. e a tal fine la indica specificatamente in forma descrittiva e, quando ciò si renda necessario, anche grafica.

Art. 10 Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti che non siano quelle ~~in~~ di cui all'art. 77 comma 1 ter della L.R. 52/91 e succ. modifiche ed integ., al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto .

Ai sensi dell'art. 77, commi 1 bis, 1 ter, 1 quater ed 1 sexies della L.R. 52/91 e succ., è ammesso dare corso ad opere in variante al progetto approvato, secondo le disposizioni e con le modalità indicate all'art. medesimo.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica per le parti di immobili vincolate ai sensi della Legge 1.6.1939, n 1089. Detta disposizione non si applica nemmeno nel caso di immobili inclusi in aree vincolate ai sensi della Legge

29.6.1939, n 1497 e successive modificazione ed integrazioni, limitatamente alle modifiche riguardanti l'esterno degli immobili."

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tale dichiarazione deve essere altresì specificato se sono state eseguite varianti in corso d'opera di cui all'art. 77, commi 1 bis, 1 ter, 1 quater ed 1 sexies della L.R. 52/91 e succ.,

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione dovrà opportunamente essere aggiornato. L'autorizzazione ai lavori di variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando le variazioni apportate al progetto originario siano da considerarsi essenziali ai sensi dell'art. 102 della L.R.52/91 e successive modifiche ed integrazioni che recita:

1) costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato, le modifiche che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dello strumento urbanistico vigente o adottato;

b) aumento superiore al 10% della cubatura o della superficie calpestabile del fabbricato in relazione al progetto approvato;

c) aumento superiore al 10% del rapporto di copertura, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello autorizzato;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito da quello avente rilevanza edilizia a quello di rilevanza urbanistica;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi i fatti procedurali."

2) non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, dei volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Art. 11 Termini della concessione e dell'autorizzazione

I lavori relativi alla concessione o all'autorizzazione devono essere iniziati al massimo entro un anno dalla data di notifica di cui all'art. 82 comma 5 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile od agibile al massimo entro tre anni dall'inizio salvo casi particolari per i quali può essere prevista una durata diversa ai sensi dell'art. 85, 3° comma della Legge sopra menzionata, e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'art. 44 del presente Regolamento Edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà muovere istanza di concessione o autorizzazione . Il termine di ultimazione può essere prorogato, ai sensi dell'art. 85 comma 2° della L.R. 52/91 e succ. con provvedimento motivato dal Sindaco.

La proroga deve essere richiesta possibilmente almeno 60 gg. prima della scadenza dei lavori e deve venire ritirata, sempre a pena decadenza, entro e non oltre la data prescritta per l'ultimazione delle opere. Per ogni singola concessione od autorizzazione, salvo casi eccezionali da valutarsi in sede di commissione igienico edilizia comunale, non potrà venire concesso un periodo di proroga superiore ad anni uno.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario avrà facoltà di richiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata .

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di validità dell'atto originario, in questo caso non verranno ammesse proroghe.

Art. 12 Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma delle semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità dell'area ai fini edificatori e della costituita pertinenza urbanistica di cui al combinato disposto degli artt. 7 e 12 della L.R. 4 maggio 1973 n. 39, a tal fine dovrà venire partecipata all'ufficio tecnico idonea documentazione atta a dimostrare il diritto all'ottenimento della voltura, in sostituzione, sono ammesse le dichiarazioni ai sensi dell'art. 2 comma 2 D.P.R. 20/10/98.

Art. 13 Onerosità della concessione

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, , nelle forme e nelle modalità disciplinate dal capo V, art. 90, 91, 92, 93, 94 e 95 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 14 Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione. Esenzione dal contributo.

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con D.P.G.R. 0139/Pres. Del 29/04/1997 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non è dovuto=

Per gli interventi di cui all'art. 94 della Legge 19/11/1991 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Oltre ai casi di esenzione sopra indicati si dovrà tener conto delle esenzione previste dal D.P.G.R. n 0139/Pres. all'art. 18 per le zone industriali, all'art. 16 per gli interventi da realizzarsi all'interno di aree acquisite sulla base di una convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 L.865/71, alla L.R. 29/ 85 per le zone dichiarate sismiche.

Sono altresì esenti da qualsiasi onere gli interventi edilizi che non siano da considerarsi edifici intesi come contenitori funzionali (muri, platee, scale, scavi, ecc.), nonché gli interventi soggetti ad autorizzazione e denuncia.

Il contributo di cui ad art. 3 della Legge 10/77 può essere ridotto nei casi previsti da:

- D.P.G.R. 0139/Pres.del 29/04/1997 art. 14 - fonti di energia alternativa;

- D.P.G.R. 0139/Pres.del 29/04/1997 art. 17 - per prima abitazione;
- L.R. 18/86 art. 26 - 1° comma - per ristrutturazione urbanistica;
- L.R. 52/91 art. 7 95 comma 1° - per l'edilizia convenzionata.

Il contributo di cui sopra viene invece aumentato nel caso previsto dall'Art. 12 lett. a) e b) D.P.G.R. 0139/Pres. per la residenza in zona agricola.

Art. 15 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima;

L'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso Ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione. Il Sindaco, previa autorizzazione della Giunta Comunale, stipulerà apposita convenzione, nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato, il tutto ai sensi dell'art.13, D.P.G.R. 0139/Pres. dd. 29/04/97.

Art. 16 Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Insediamenti Produttivi, comparti edificatori.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della L. 17.08.1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, od in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della Legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, 1° comma, della Legge 28.01.1977 n. 10. Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica Popolare o Piani per Insediamenti Produttivi e l'amministrazione Comunale o l'Ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà (valutata) a scomputo (parziale,) o totale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, 1° comma, della Legge 28.01.1977 n. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art. 17 Determinazione del costo di costruzione

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione è determinato con la procedura di cui agli artt. 9, 10 ed 11 del D.P.G.R. 0139/Pres dd. 29/04/97 e succ., nonché ai sensi dell'art. 93 L.R.52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 18 Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione

ABROGATO IN QUANTO IL D.P.G.R. 0139/Pres. HA VARIATO LE MODALITÀ DI CALCOLO ED ESSE SONO GIÀ COMPRESSE NEI CONTENUTI DEL PRECEDENTE ARTICOLO 17

Art. 19 Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto in tutti i casi di cui agli artt. 94 e 95 commi 1 e 2 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

2.La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati alle lett. b) ed i) dell'art. 94 L.R. 52/91 e succ., il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta. Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata.

Art. 20 Formazione della Commissione Edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

a) Membri di diritto:

1. dal Sindaco o da suo delegato, che la presiede;
4. dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;
6. dal Direttore Provinciale dei LL.PP. territorialmente competente o un dipendente regionale dallo stesso designato, nei soli casi di convocazione della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. n° 75/82, come modificata dalla L.R. n° 37/88.

b) Membri elettivi:

Da n° 3 membri nominati dalla giunta Comunale scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia, urbanistica, nonché nelle altre discipline sulle quali la C.I.E. è tenuta ad esprimersi. Di esse almeno un terzo deve essere costituito da tecnici laureati o diplomati.

Da due membri esperti in materia ambientale e paesaggistica, da convocarsi, e con diritto di voto, nei soli casi di interventi ricadenti in zone assoggettate alla disciplina della tutela ambientale o paesaggistica, storico artistico o culturale di cui al titolo X della L.R. 52/91 e succ.. Uno di essi è nominato ai sensi e con le modalità di cui all'art. 133 della L.R. 52/91 e succ., il secondo viene nominato dalla Giunta Comunale, tra gli iscritti ad albi, collegi o ordini professionali;

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune, all'uopo designato dal Presidente della C.I.E., o in alternativa un membro della Commissione all'uopo designato ad inizio di ogni singola seduta dal Presidente, in tal caso il segretario ha comunque diritto di voto.

I Commissari decadono dalla carica unitamente alla giunta che li ha nominati.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al suo funzionamento vengono applicate le disposizioni regolanti casi analoghi previste

dalla normativa nazionale, statutaria e regolamentaria per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Art. 21 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica architettonica, urbanistica, estetica ed ambientale del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità, architettonica ed urbanistica delle opere progettate, ovvero sulle soluzioni architettoniche degli interventi da eseguirsi, con particolare riguardo ai casi in cui vengono fissati specifici requisiti tipologici dalle norme di Attuazione del P.R.G.C., , su richiesta del Sindaco o del responsabile del servizio tecnico, essa si esprime in ordine alle norme urbanistiche, di tali pareri viene redatto apposito verbale da conservarsi agli atti.

Il giudizio della Commissione Igienico Edilizia o del Sindaco, a seconda delle competenze, sulla conformità delle soluzioni architettoniche e tipologiche dei manufatti e delle opere, dovrà essere formulato tenendo conto dei seguenti criteri metodologici:

N°	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	RIFERIMENTI OTTIMALI	SI	NO
1	ALTEZZA DELL'EDIFICIO	DUE PIANI (MIN.) O CON ALLINEAMENTO DELLE FALDE E DEI COLMI. PER I FABBR. ACCESSORI MINIMO UN PIANO		
2	PORTICATI	CON PILASTRI DI FORMA REGOLARE A BASE QUADRANGOLARE, IN PIETRA A VISTA, MATTONI A VISTA, O INTONACATI SECONDO LE MODALITÀ VALIDE PER LE FACCIATE; DI LARGHEZZA NON SUPERIORE A MT. 2.50; SENZA RICAVO DI TERRAZZE NELLA COPERTURA		
3	APERTURE	FINESTRE RETTANGOLARI CON CORNICE IN PIETRA AL PIANO TERRA ED AL PRIMO PIANO, NEI SOTTITETTI APERTURE QUADRANGOLARI DI DIMENSIONI INFERIORI AI FORI DEI PIANI SOTTOSTANTI. I RIQUADRI IN PIETRA POTRANNO ESSERE SOSTITUITI CON TELAI IN LEGNO O CON INTONACO LISCIO LEGGERMENTE DEBORDANTE DALLA FACCIATA		
4	SERRAMENTI ESTERNI	OSCURI E SERRAMENTI IN LEGNO CON FORME SEMPLICI, AL PIANO TERRA SONO AMMESSE LE INFERRIATE IN FERRO BATTUTO		
5	COPERTURE	IN COPPI O TEGOLE LATERIZIE CON PENDENZA COMPRESA TRA IL 30 ED IL 35 PER CENTO		
6	LINDE	CON TRAVI IN LEGNO A VISTA ED INTERTRAVE PIANELLE LATERIZIE O TAVOLATO IN LEGNO O INTONACO A VISTA		
7	FALDE DEI TETTI	REGOLARI, A PADIGLIONE O A CAPANNA, PRIVE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTRANEI ALL'ORGANISMO EDILIZIO (ABBAINI, TERRAZZE ECC.) PER I SOLI FABBRICATI AVENTI LARGHEZZA INFERIORE A MT. 6.00 È AMMESSA UNA UNICA FALDA. I COLMI DOVRANNO ESSERE POSTI PARALLELAMENTE AL LATO PIÙ LUNGO DEL FABBRICATO		
8	SCALE ESTERNE	IN PIETRA A VISTA, LEGNO A VISTA O CON RIVESTIMENTO INTONACATO (SONO AMMESSE SOLUZIONI MISTE DI TALI MATERIALI). DALLE TIPOLOGIE DI CUI SOPRA SONO ESCLUSE LE PEDATE E LE ALZATE DEI GRADINI		
9	FINITURE DELLE FACCIATE	INTONACI TRADIZIONALI (NON RIVESTIMENTI PLASTICI), MATTONI, PIETRA O LORO PARTI A		

		VISTA, PARTICOLARI DI PREGIO A VISTA		
10	BALLATOI E TERRAZZE	PARAPETTI IN LEGNO OD IN FERRO BATTUTO, PARTI A VISTA IN LEGNO OD INTONACATE CON LE STESSE CARATTERISTICHE DELLE FACCIATE		
11	ACCESSI CARRAI	PORTONI E PORTALI SE PREESISTENTI O PREVISTI IN PROGETTO		
12	CAMINI	DI BASE QUADRATA O RETTANGOLARE, CON FORME SEMPLICI, INTONACATI CON LE STESSE CARATTERISTICHE DELLE FACCIATE, O IN PIETRA O MATTONI A VISTA, PRIVI DI SUPERFETAZIONI.		
13	ABBAINI	NON CONSENTITI		
14	FORME	REGOLARI ED ARMONIOSE NELLE PROPORZIONI, AGGETTI NON OLTRE MT. 1.50, IN GENERALE FORME CONGRUENTI A QUELLE REALIZZABILI CON I SISTEMI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI.		

Nei casi di edifici isolati o facenti parte di un complesso edilizio, compresi in un tessuto urbanistico ed edilizio compromesso, il progetto sarà considerato conforme alla normativa nel caso in cui siano verificate almeno il 60% (arrotondato all'unità superiore) delle caratteristiche di cui sopra (escluse naturalmente le tipologie non ricomprese nel progetto stesso), esso sarà invece ammissibile con prescrizioni nei casi in cui raggiunga perlomeno il 40% (arrotondato all'unità superiore) delle caratteristiche di cui sopra e con le medesime esclusioni; nel caso non venga raggiunta tale percentuale esso verrà respinto in quanto non rispondente ai requisiti tipologici prescritti.

Nei casi di edifici isolati o facenti parte di un complesso edilizio, ricadente in un tessuto urbanistico avente valenza architettonica ed edilizia, affinché il progetto sia considerato rispondente alle prescrizioni tipologiche, esso dovrà possedere almeno l'80% (arrotondato all'unità superiore) delle caratteristiche di cui sopra (escluse naturalmente le tipologie non ricomprese nel progetto stesso), esso sarà invece ammissibile con prescrizioni nei casi in cui raggiunga perlomeno il 65% (arrotondato all'unità superiore) delle caratteristiche di cui sopra e con le medesime esclusioni; nel caso non venga raggiunta tale percentuale esso verrà respinto in quanto non rispondente ai requisiti tipologici prescritti.

Il parere negativo sul progetto presentato espresso dalla Commissione Edilizia, deve essere motivato.

Per le opere soggette ad autorizzazione edilizia non è richiesto il parere della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione è convocata dal Presidente, mediante invito scritto, spedito con almeno cinque giorni di preavviso, ed in casi di urgenza almeno 24 ore prima della seduta.

Per la validità delle adunanze devono intervenire, la maggioranza assoluta degli invitati tra i quali il Presidente nei casi di assenza del presidente in carica, assume tale funzione il membro della commissione più anziano di età tra i presenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti espressi con votazione palese e non segreta; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Non sono compatibili con la carica di Membro della Commissione Edilizia i rappresentanti o i dipendenti di organi od enti ai quali la legge demanda la facoltà di esprimere parere, o svolgere funzioni di controllo e vigilanza sugli interventi urbanistico edilizi di competenza della Commissione, nonché tutti i casi di incompatibilità previsti dalle vigenti normative.

I membri della Commissione, pena l'invalidità delle determinazioni assunte, non possono presenziare all'esame ed esprimere parere su progetti da essi elaborati o alla cui esecuzione siano in qualche modo direttamente interessati, parimenti non possono partecipare e votare su progetti presentati da persone ad essi legate da vincolo di parentela.

I componenti della Commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

Art. 22 Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

Per ciascuna delle pratiche esaminate dalla Commissione edilizia viene steso specifico verbale nel quale debbono necessariamente essere indicati:

1. il numero di pratica edilizia;
2. il nominativo dei richiedenti, l'oggetto della richiesta;
3. i dati necessari all'individuazione dell'immobile oggetto di richiesta;
4. la data della riunione ed i componenti presenti all'esame ed alla votazione della pratica;
5. il risultato finale della votazione con il numero di votanti e nel caso di voti contrari dovrà venire inoltre riportato il nominativo e la motivazione del parere contrario;
6. la motivazione anche sommaria del parere rilasciato;
7. le eventuali prescrizioni sul progetto.

Detti verbali vengono conservati in unico originale presso l'ufficio tecnico del Comune.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Art. 23 Ufficio Tecnico Comunale

L'istruttoria delle pratiche edilizie si compone di due fasi distinte e separate:

una prima fase consiste nella verifica sulla completezza della documentazione presentata in relazione al tipo di intervento da effettuarsi, qualora essa risulti carente il responsabile del procedimento ne richiede l'integrazione;

una seconda fase consiste nella verifica sulla rispondenza del progetto alle vigenti disposizioni normative, ai regolamenti edilizie ed alle norme di attuazione del PRGC, sulla base di tale esame il funzionario responsabile dell'Ufficio comunale competente redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Art. 24 Ufficio Sanitario Comunale

Il parere prescritto dall'Art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.1934 n. 1265 nei casi in cui esso sia previsto ai sensi degli artt.79 ed 82

della Legge Regionale 19/11/1991 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sulla pratica edilizia, nei casi di parere rilasciato dall'Ufficiale Sanitario, ovvero, allegano il parere agli atti nei casi in cui esso venga rilasciato dagli uffici della A.S.S. competente. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 25 Documentazione delle domande d'autorizzazione a lottizzare.

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto di piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il progetto si compone come segue:

1. estratto del Piano regolatore generale comunale o Programma di fabbricazione in scala 1:5000
2. una planimetria in scala inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - ove occorra schemi planivolumetrici degli edifici progettati degli edifici esistente anche su lotti confinanti;
 - Quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
 - strade private
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio,
 - indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
3. sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e - se ritenuto necessario - ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
4. plastici della zona con fotografie;
5. tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
6. schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e delle modificazioni apportate al regime delle acque superficiali e meteoriche con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti con relativo calcolo idraulico delle condotte fognarie di progetto, dal quale risulti verificato che gli impianti fognari esistenti sono in grado di smaltire i nuovi carichi;
7. estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
8. relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti

- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona
- ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;

8. norme tecniche edilizie di attuazione.

L'ufficio tecnico comunale potrà, a seconda della natura e del grado di complessità tecnica della lottizzazione, richiedere ulteriori documentazioni, ovvero, derogare dalla presentazione di alcuni tra gli elaborati di cui sopra.

Art. 26 Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia e relativa documentazione

La domanda di concessione di costruzione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della L. 28.01.1977 n. 10.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamento, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

1. planimetria scala 1:1000 o 1:2000 dalla quale risultino:

- orientamento
- sagome degli edifici o manufatti realizzabili
- edifici esistenti
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche e curve di livello (a richiesta)
- allineamento e quote dello strumento urbanistico comunale
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà e dei lotti confinanti
- accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione della ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari - catastali, ecc.);
- Tipo di mappa rilasciato dal competente ufficio per il territorio, ovvero, estratto catastale asseverato dal progettista, nel quale viene dichiarata, per il lotto oggetto d'intervento e quelli limitrofi, la conformità con il tipo mappale in visione presso il competente ufficio del territorio.

2. planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edificio o manufatto progettato
- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini e loro distanze dal fabbricato di progetto
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
- dimensioni dei cortili e loro calcolo
- schema del sistema di fognature prevista con la indicazione della destinazione finale

- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;

3. sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2) da cui risultino:

profili altimetrici dell'edificio progettato

4. piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
- aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni e dimensioni degli aggetti;

5. sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
- spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci
- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;

6. prospetti in scala 1:100

- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone in serie chiusa - i prospetti degli edifici confinanti.

7. Documentazione fotografica degli edifici esistenti;

8. Relazione geologica o geotecnica a seconda delle dimensioni dell'opera;

9. Relazioni tecniche dell'intervento contenenti:

- Descrizione dell'intervento, delle caratteristiche tipologiche, dei materiali, e delle finiture, (con particolare dettaglio nelle zone in cui le norme di attuazione del piano pongano vincoli tipologici);
- Verifica analitica con dimostrazione numerica degli indici di saturazione del lotto del nuovo insediamento, nonché, degli insediamenti esistenti nel caso di lotti già edificati;
- Verifica analitica con dimostrazione numerica delle superfici di calpestio di tutti vani e della superficie finestrata apribile per i vani residenziali. In alternativa alle dimostrazioni analitiche, è facoltà del progettista, dichiarare, sotto la propria responsabilità, tali dati, in questo caso l'ufficio tecnico potrà effettuare verifica a campione (anche a mezzo dello scalimetro) sulle misure dichiarate;
- Dimostrazione del rispetto dei requisiti di cui alla L. 13/89 e D.M. 236/89, completa di dichiarazione sul rispetto della normativa, corredata dagli elaborati grafici delle soluzioni adottate;
- Dichiarazione del tecnico e del proprietario sul rispetto delle disposizioni previste dal D.M. 01/02/1986 in materia di autorimesse e sul numero di auto ricoverate;

10. Relazione strutturale con i contenuti di cui alla L.R. 27/88, completa degli elementi per verificare la rispondenza o meno dell'intervento al disposto di cui all'art. 4, comma 1 lett. a) e b) della L.64/74, ovvero in sostituzione specifica dichiarazione sulla sussistenza di tali requisiti a firma del tecnico;

11. Nei casi di interventi soggetti al regime dell'autorizzazione edilizia, è facoltà dell'Amministrazione comunale, quando ne ricorrano le condizioni, di assoggettare il progetto alla verifica della conformità igienico sanitaria da parte della

competente A.S.S., in caso contrario potrà venire richiesto al progettista di accompagnare gli elaborati con una dichiarazione sulla conformità degli interventi alle vigenti normative sanitarie ed in materia di sicurezza.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi e descrizioni di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta, in tale casistica è d'obbligo la presentazione delle tavole di raffronto con riportate nei colori convenzionali rosso e giallo tutte le opere di nuova costruzione e di demolizione.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alle Legge 01.06.1939 n. 1089, dovrà richiedersi il nulla osta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione della Soprintendenza

i progetti per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località d'insieme o delle bellezze individuo vincolate ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497.

Le domande relative a demolizione devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

1. planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:

- orientamento
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera

2. una planimetria in scala 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

3. sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

1. estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
2. una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - tracciato di progetto
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
 - strade e piazze con toponomastica
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione della ubicazione dell'opera;
3. una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale
 - individuazione delle sezioni
 - quote altimetriche
 - asse della fognatura e diametri relativi
4. profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino: - sezioni
 - distanze parziali e progressive
 - quote terreno e quote di progetto
 - livellette
 - rettifili e curve
 - fognatura stradale e diametri relativi
5. sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione
 - quote di terreno e quote di progetto
 - dimensione della sede stradale
 - sezioni di scavo e di riporto
 - manufatti
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
6. piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
7. relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1. una planimetria in scala 1:500 o 200 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
 - edifici esistenti
 - strade e piazze con toponomastica

- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.

Potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

1. planimetria e profili in scala adeguata
2. piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune
3. relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati e riprodotti su materiale idoneo, ripiegati nel formato 210*297 mm. E muniti dell'indicazione della scala grafica.

L'ufficio tecnico comunale potrà, a seconda della natura e del grado di complessità tecnica degli interventi, richiedere ulteriori documentazioni, ovvero, derogare dalla presentazione di alcuni tra gli elaborati di cui sopra.

Art. 27 Domande di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo

ARTICOLO ABROGATO A SEGUITO ABROGAZIONE DELL'ART. 3 E DELL'INTEGRAZIONE CON L'ART.26

Art. 28 Contenuto della denuncia e relativo procedimento

La denuncia di cui al precedente art. 4 deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi, nelle forme già riportate al precedente art. 26 e con i contenuti di cui al comma 1 del successivo art. 29. Qualora, nel termine dei 20 giorni successivi alla ricezione della domanda, l'amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire un ordine motivato a non eseguire le previste trasformazioni, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Per quanto riguarda i termini di inizio e fine lavori va applicata la disciplina, di cui all'art. 80 della L.R. 52/91e successive modifiche ed integrazioni, salvo il caso di varianti a progetti già assentiti (art. 77 L.R. 52/91 e succ.) per le quali restano in vigore i termini temporali fissati nell'atto originario.

L'istruttoria delle Denunce di inizio attività consiste nella verifica della documentazione presentata, rispetto a quanto previsto dall'art. 80 della L.R. 52/92.

Art. 29 Contenuto della domanda di concessione

Nella domanda, oltre all'oggetto dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.) , essa deve contenere peraltro specifica dichiarazione del richiedente sul titolo a richiedere gli interventi, in questi casi la domanda dovrà venire sottoscritta alla presenza del funzionario incaricato a ricevere la pratica, ovvero ad essa dovrà venire allegato in copia u documento di identità in validità. Nei casi di assenza di tale dichiarazione sarà facoltà dell'Amministrazione richiedere idonea documentazione a riprova di ciò.

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere

obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione Edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso.

La concessione è irrevocabile. La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizioni di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto in parola.

Art. 30 Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve denunciare l'oggetto, indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento della quota del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11, 1° 2° periodo della L. n. 10/1977, ovvero l'indicazione del titolo o della motivazione, per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata (art. 12 - Legge Regionale 4 maggio 1973, n. 39), nonché l'attestazione motivata, nei casi considerati dall'art. 15 della Legge n. 39/1973 della ricorrenza delle condizioni ivi previste. Il provvedimento concessorio determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in n. 3 rate a date prestabilire, nell'arco di tempo previsto per la ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria.

Art. 31 Istruttoria delle lottizzazioni

L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistica vigenti, ivi compresa la coincidenza dell'ambito della lottizzazione in progetto con quelli eventualmente prescritti, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 39/1973, ovvero ai sensi del 6° comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150.

Previo parere della Commissione Edilizia, il Consiglio comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Rilasciato il suddetto nullaosta (parere favorevole da parte della C.I.E.), il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tener conto degli elementi e delle proposte formulate dalla Commissione Edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio comunale e delle prescrizioni contenute nel nullaosta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Art. 32 Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico di base, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti dalle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art. 33 Ordine di successione delle lottizzazioni

ARTICOLO ABROGATO IN QUANTO LA L.R. 52/91 HA ABROGATO L'ART.9 L.R. 04/05/1973 N.39

Art. 34 Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzatori sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale entro termini prestabiliti le aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune entro termini prestabiliti l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, ovvero qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 35 Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Sono "opere di urbanizzazione primaria" quelle definite dalla Legge Regionale n.52 del 19/11/1991 e successive modifiche ed integrazioni all'art. 91 comma 1 lett. a), nonché la cabina elettrica ENEL ove richiesta e necessaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei lottizzatori che, a tal fine, richiederanno apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze, i lottizzatori potranno chiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150.

Art. 36 Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle definite dalla Legge Regionale n.52 del 19/11/1991 e successive modifiche ed integrazioni all'art. 91 comma 1 lett. b).

a)

a) L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori deve essere calcolato in valore percentuale, da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale, sulla base di un conteggio teorico della superficie utile realizzabile, a cui vengono applicati i valori unitari previsti dalle tabelle parametriche di cui al D.P.G.R. 0139/Pres del 29/04/1997.

Art. 37 Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi del punto 1) del quinto comma dell'art. 28 della Legge n.1150/1942, nonché ai sensi dell'art 49 comma 2 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le opere di urbanizzazione primaria previste dal PRGC e quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente. Nei casi in cui, nelle aree assoggettate ai piani attuativi, il PRGC non preveda opere di urbanizzazione e l'Amministrazione Comunale non ravvisi la necessità di tali interventi, la convenzione di cui all'art. 49 comma 2 della L.R. 52/91 potrà non prevedere, in parte o per intero, gli obblighi di cui alle lettere a), b), c), e d) del medesimo articolo.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 38 Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione

In sede di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Art. 40 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico. Materiale di impiego o di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'atto autorizzativo al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Sono fatte salve la disposizione del T.U.F.L. 14.09.1931 n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dalla autorità comunale.

Art. 41 Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

La concessione o l'autorizzazione edilizia, ovvero la copia timbrata dal Comune della denuncia di inizio attività, ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art. 42 Vigilanza: termini e modalità

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, anche per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita si redige verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 43 Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione di cui all'art. 2 e dell'autorizzazione di cui all'art. 5, deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dal giorno dell'inizio.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del Cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, con l'avviamento dei lavori di sterro, scavo e di fondazione nei casi di nuove costruzioni e con le prime rimozioni di parti fisse o demolizioni e/o costruzioni nei casi di ristrutturazioni si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori la data della concessione di costruzione.

Art. 44 Certificato di abitabilità e di agibilità

Affinché le opere conseguenti ad interventi soggetti a concessione, a autorizzazione edilizia, ad eccezione delle ipotesi di cui all'art.72, comma 1, lett. c) e b), o a denuncia nelle ipotesi di cui all'art. 68, comma 3 lett. b), e agli articoli 69, 70 e 71, possano essere utilizzate, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità o di agibilità al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, se dovuti, e una dichiarazione di lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, e la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto delle norme vigenti previste ai fini del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità.

Tale autorizzazione deve essere richiesta al Comune, allegando, oltre a quanto previsto al comma precedente la seguente documentazione:

- certificato di ultimazione dei lavori;
- certificato di collaudo o prevenzione incendi (qualora dovuto) rilasciato dal comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero dichiarazione da parte della ditta proprietaria e della D.L. per potenzialità inferiori a 35 Kw globali;
- dichiarazione congiunta D.L. e costruttore ai sensi dell'art. 17 della Legge 373/1976 e relativo regolamento di esecuzione, relativamente all'isolamento termico del fabbricato;
- dichiarazione congiunta D.L. ed installatore ai sensi dell'art. 17 della Legge 373/1976 e relativo regolamento di esecuzione, relativamente all'impianto termico del fabbricato (solo per le concessioni rilasciate in data antecedente al 17/01/1991), per le successive dichiarazioni di conformità, da parte della ditta esecutrice delle opere o collaudo da parte di un tecnico all'uopo abilitato (qualora ne ricorrano le condizioni), in duplice copia, accompagnata da copia del certificato di iscrizione C.C.I.A.A. e, se del caso schema dell'impianto e relazione sui materiali, ai sensi della Legge 05/03/1990 n. 46;;

- Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico/elettronico e termico, da parte della ditta esecutrice delle opere o collaudo da parte di un tecnico all'uopo abilitato (qualora ne ricorrano le condizioni), in duplice copia, accompagnata da copia del certificato di iscrizione C.C.I.A.A. e, se del caso schema dell'impianto e relazione sui materiali, ai sensi dell'art. 7 della Legge 05/03/1990 n. 46;
- Perizia giurata redatta da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 11 del D.L. 14/06/1989 n. 236 relativo alle barriere architettoniche;
- Dimostrazione dell'avvenuto saldo dell'importo dovuto ai sensi dell'art. 6 della L.10/77 (costo di costruzione) qualora il concessionario abbia usufruito della possibilità di rateizzare tale contributo;
- Eventuali ulteriori documentazioni necessarie a dimostrare il rispetto delle leggi vigenti.

Il certificato di abitabilità o agibilità, viene rilasciato nelle forme e con le modalità disposte dall'art. 86 della Legge Regionale n. 52 del 19/11/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi in cui venga effettuato il sopralluogo di verifica, constatata da parte dei funzionari l'osservanza di tutte le norme edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, e nella concessione di costruzione, il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di . Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego della abitabilità o dell'agibilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

Art. 45 Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione o nell'autorizzazione. Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati, che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate al primo comma dell'art. 20 della Legge n.47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 98 della Legge Regionale n. 52 del 19/11/1991 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco invia copia del rapporto all'autorità giudiziaria.

Qualora, si accertino opere iniziate senza concessione o in contrasto con la stessa ovvero realizzate sulla base di concessione successivamente annullata, il Sindaco segnala il fatto anche all'Intendenza di Finanza, ai sensi del secondo comma dell'art. 41 ter della Legge 17.8.1942 n. 1150.

Art. 46 Attività edilizia abusiva

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori si procederà ai sensi di quanto prescritto al titolo VII° "disciplina delle sanzioni urbanistiche" della L.R. 52/91 e succ. Il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria di cui all'art. 108 della Legge di cui sopra non esime il Sindaco dalle segnalazioni di cui al terzo e quarto comma dell'articolo precedente. L'autorizzazione in sanatoria è subordinata inoltre al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura da L. 500.000= a L. 2.000.000=.

Nel caso in cui per le opere ed i lavori considerati al primo comma non sia possibile la sanatoria o essa non venga tempestivamente richiesta, oltre alle ricordate segnalazione prescritte dall'articolo precedente e indipendentemente dai risultati cui esse porteranno sul piano penale e fiscale, il Sindaco promuove il procedimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli successivi o se del caso la demolizione.

Nei casi di opere soggetta a denuncia di inizio attività si procederà ai sensi dell'art. 105 della L.R. 52/91 e successive modifiche d integrazioni.

Art. 47 Sanzioni amministrative della modifica o del ripristino in presenza di concessioni di costruzione

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'art. 2 del presente Regolamento venga ravvisato il mancato rispetto delle norme di cui agli artt. 101, 102, 103 e 107 si procederà ai sensi degli artt. Medesimi nonchè degli artt. 106, 108 e 109 della Legge stessa.

Art. 48 Sanzioni per le violazioni in campo urbanistico - edilizio

Tipologie

Per la violazione della normativa urbanistico - edilizia sono previste, a seconda del tipo di abuso realizzato le sanzioni di cui al prescritto al titolo VII° "disciplina delle sanzioni urbanistiche" della L.R. 52/91 e succ.

Art. 49 Sanzioni amministrative

ARTICOLO ABROGATO IN QUANTO LA DISCIPLINA URBANISTICA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI ALL'ART. PRECEDENTE NORMA GIÀ L'ARGOMENTO.

Art. 50 Definizione di particolari elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;
- scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;
- locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Art. 51 Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L.R. 4.5.1973 n. 39.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie, rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente fatte salve le diverse prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione del P.R.G. Eventuali compravendita o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza - urbanistica, ai sensi del primo comma, non incide su quest'ultima.

Art. 52 Categorie di attività nell'edilizia

Le categorie edilizie vengono normate dagli artt. 61, 62, 63, 64, 65 e 66, per quanto riguarda gli interventi aventi rilevanza urbanistica, dagli artt. 67, 68, 69, 70, 71, 72 e 78 per quanto riguarda gli interventi aventi rilevanza edilizia, dagli artt. 73, 74, 75 per la disciplina delle destinazioni d'uso.

-

Art. 53 Fasi di lavori di costruzione edilizia

- Lavori iniziati: i lavori si dicono iniziati allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi (per esempio: la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione si dice inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni).
- Lavori in corso: si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.
- Lavori ultimati: (opere costruite) i lavori di costruzione si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e la domanda risulti corredata dai documenti di cui al precedente articolo 44 del presente Regolamento.

Art. 54 Definizione del concetto di superficie

SUPERFICIE UTILE ABITABILE SU

La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio, compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli e simili, misurata in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci,

vani di porte e finestre, di eventuali scale interne all'alloggio, di logge e di balconi.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE SNR

La superficie non residenziale è data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio e dell'edificio residenziale, misurate in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore e volumi tecnici in genere, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

SUPERFICIE UTILE SN (FUNZIONI NON ABITATIVE)

La superficie utile per funzioni non abitative quali quelle direzionali, produttive (agricole, commerciali, artigianali, industriali), alberghiere, ecc. è data dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra quali corridoi, gallerie, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli e simili, misurata in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

SUPERFICIE ACCESSORIA SA (FUNZIONI NON ABITATIVE)

La superficie accessoria per funzioni non abitative quali quelle direzionali, produttive (agricole, commerciali, artigianali, industriali), alberghiere, ecc. è data dalla somma delle superfici destinate a servizio dell'attività, misurate in mq al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali: locali motore ascensore e volumi tecnici in genere, cabine idriche, centrali termiche ed elettriche, autorimesse, tettoie, porticati, scale, logge e balconi.

SUPERFICIE DI VENDITA SV

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è quella definita dalle vigenti norme sugli esercizi commerciali. Nei casi di indeterminatezza della normativa essa è rappresentata dall'area alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, dalle scanalature o quella comunque destinata ad esposizione di merce, misurata in mq al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di Porte e finestre, di eventuali scale, di logge e balconi. Resta esclusa dalla superficie di vendita la sola area destinata a magazzini o al depositi, al locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi.

SUPERFICIE PER PARCHEGGI SPK

E l'area, misurata in mq, destinata alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi d'accesso, distribuzione e manovra ed escluse le sedi viarie esterne all'area stessa.

Si definiscono:

- parcheggi stanziali ' quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 come modificata dall'art. 2 della Legge n. 122/89. Tali parcheggi sono funzionalmente legati all'edificio ed alle sue aree di pertinenza fondiaria e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo di pertinenza (art. 9, comma 5, Legge n. 122/89). Tali parcheggi non fanno parte delle opere di urbanizzazione;

- parcheggi di relazione, che comprendono i parcheggi a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione dei fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato

urbano nel suo complesso. Tali parcheggi rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 91 della L.R. n. 52/91.

Art. 55 Definizione relativa alla composizione degli alloggi

1. Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati a uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

2. Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.
3. Stanza (vano utile): Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq 8 e mq 7.50 per i centri storici), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno metri 2.50 dal pavimento, ovvero 2.20 mt. per i centri storici.
4. Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano il requisito per essere considerate stanze.
5. Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

Art. 56 Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano, o rurale, destinato per la maggiore parte (cioè più della metà cubatura) ad uso abitazione.

Art. 57 Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongano diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Limitatamente alla zona agricola ed all'interno della medesima, tuttavia, e salvo sempre diversa disposizione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono considerarsi fondi contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatto quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, non siano divisi da strade statali, autostrade, canali o corsi d'acqua non pontati, o altri ostacoli naturali o

artificiali non superabili dai normali mezzi agricoli ovvero da zone destinate ad insediamento residenziali o produttivi.

Sarà cura di coloro che hanno beneficiato di tale computabilità chiedere il trasferimento del vincolo di pertinenza urbanistica come sopra costituito ad altri terreni di loro proprietà di cui siano venuti successivamente in possesso e posti ad una distanza dal fondo sul quale è stata realizzata la nuova costruzione minore rispetto a quella dei fondi precedentemente asserviti.

Art. 58 Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici

- a) rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.

Gli indici urbanistici utilizzati nel PRGC sono i seguenti:

superficie territoriale (ST)

La superficie territoriale interessa le aree la cui attuazione è subordinata ad intervento pianificatorio preventivo.

La superficie territoriale è costituita dalle aree edificabili di una stessa zona omogenea e comprende anche le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie all'insediamento, indicate nelle tavole di azionamento o prescritte parametralmente dalle presenti norme di attuazione.

Non concorrono a costituire superficie territoriale le aree, in essa comprese, destinate alla viabilità principale esistente o prevista dal PRGC.

La superficie territoriale si esprime in ettari (ha).

superficie fondiaria (SF)

La superficie fondiaria interessa un'area a destinazione omogenea da attuarsi con intervento diretto, successivo, o meno, ad intervento pianificatorio preventivo.

La superficie fondiaria è costituita dalla superficie di pertinenza degli edifici, comprensiva del verde attrezzato e dei parcheggi a servizio delle abitazioni.

La superficie fondiaria si calcola sottraendo alla superficie territoriale (ST) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione ad essa pertinenti.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati (mq).

indice di fabbricabilità territoriale (IT)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il massimo volume edificabile per unità di superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale si esprime in metri cubi per ettaro (mc/ha).

indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il massimo volume edificabile per unità di superficie fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

rapporto di copertura (Q)

Il rapporto di copertura rappresenta la superficie massima copribile, o coperta, per unità di superficie fondiaria.

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale, calcolato in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq), tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Gli indici territoriali si applicano nei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Gli indici fondiari si applicano per l'edificazione dei singoli lotti edificabili in base alle norme di zona stabilite dal PRGC e, in caso di piani attuativi, secondo le norme in essi stabilite.

~~Gli indici edilizi utilizzati nel PRGC sono i seguenti:~~

~~altezza (H)~~

~~L'altezza di un fabbricato è il dislivello misurato tra due quote, una inferiore ed una superiore fissate come segue:~~

~~Quota inferiore~~

~~Corrisponde alla quota più bassa determinata tra:~~

~~la media delle quote altimetriche del terreno in corrispondenza del sedime del fabbricato;~~

~~la quota del piano di calpestio del piano abitabile inferiore.~~

~~Quota superiore~~

~~Nei casi in cui la differenza di quota tra il colmo (intendendo per "colmo" il punto di congiunzione dei piani posti all'intradosso del solaio di copertura senza tenere conto delle eventuali strutture di colmo), ed il piano di calpestio del solaio, non superi in alcun punto la misura di metri 2.50 e l'altezza interna all'imposta dei muri perimetrali non sia in alcun punto superiore a m. 1.50 e la pendenza non sia in alcun caso inferiore al 30%, l'ALTEZZA (H) verrà misurata all'intradosso del solaio di soffittatura del piano posto al di sotto del solaio di copertura.~~

~~Qualora anche una sola delle condizioni di cui sopra non sia verificata l'ALTEZZA (H) si misurerà nel punto medio tra l'imposta esterna (incontro tra il solaio di copertura e la parte esterna dei muri perimetrali ed il colmo come sopra determinato, senza tenere conto delle parti elevantesi oltre l'allineamento principale delle falde (abbaini, ecc.).~~

~~Per gli edifici ove siano previsti più colmi e/o imposte, ad altezze diverse tra loro, ai fini dell'applicazione della norma di cui sopra dovranno venire considerati solamente il colmo e l'imposta che si trovano alla quota superiore.~~

~~I volumi tecnici, per cabine ascensori, autoclavi e altre attrezzature tecniche, possono superare l'altezza massima ammessa e sono esclusi dal compute dell'altezza.~~

~~superficie coperta (SC)~~

~~La superficie coperta è costituita dalla superficie occupata dalla proiezione a terra della parte fuori terra del fabbricato, con esclusione delle parti aggettanti fino a 2,00 ml, quali gli sporti di gronda, i peggiori, le terrazze e i balconi coperti, le pensiline. Tutti i volumi fuori terra concorrono alla formazione della superficie coperta.~~

~~I porticati e le tettoie di qualsiasi misura, e gli aggetti superiori la misura di cui al precedente comma, concorrono alla determinazione della superficie coperta.~~

~~volume (MC)~~

~~Il volume di un fabbricato è costituito dal solido emergente fuori terra.~~

~~Il volume corrispondente al timpano di copertura si calcola con riferimento alle norme per la determinazione dell'altezza del fabbricato come descritte al precedente punto H.~~

~~Per gli interventi su edifici esistenti, nei casi in cui vengano ricavati dei locali le cui altezze utili, ai sensi della normativa vigente, siano tali da permettere una destinazione abitabile del vano stesso, qualora il sottotetto possieda i requisiti per non essere conteggiato ai fini della precedente definizione di altezza (H), la volumetria di tali vani sarà considerata quale volume, da conteggiarsi ai fini urbanistici nella verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto.~~

~~I volumi tecnici sono esclusi dal compute del volume.~~

~~Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.~~

~~I porticati aperti almeno su due lati, le tettoie isolate, quelle adossate con uno o due lati all'edificio principale e aperte su almeno due lati, non vengono conteggiate ai fini del compute del volume.~~

~~Vengono comunque conteggiate nel volume tutte le parti di fabbricato chiuse su tre lati e munite di copertura.~~

distanze

~~Le distanze vanno misurate in proiezione orizzontale a partire dal limite perimetrale delimitante la superficie coperta di cui alla voce SC, fino ai punti di seguito definiti:~~

~~DS = distanza dalle strade, intendendosi come ciglio stradale il limite degli spazi pubblici esistenti e previsti;~~

~~DC = distanza dai confini, intendendosi come confini quelli di proprietà;~~

~~DF = distanza dai fabbricati, si intende tra le superfici coperte SC dei fabbricati.~~

~~Salvo diversa prescrizione del PRCC, dei piani attuativi o delle leggi vigenti, è possibile la costruzione a confine di proprietà nei seguenti modi:~~

~~— in aderenza, ovvero al confine di proprietà, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante;~~

~~— con comunione del muro di confine;~~

~~— con innesto del muro del confinante.~~

Norme generali

~~Ai fini della superficie coperta, del volume e della distanza dai confini, per "parte fuori terra" deve intendersi qualsiasi elemento, che sporga al di fuori del terreno, sia esso sistemato o naturale, per oltre 15 cm.~~

~~In tutto il territorio comunale non sono ammessi tetti la cui pendenza delle falde superi il 50%.~~

Nota : definizioni abrogate alla data di entrata in vigore della variante n. 16 al P.R.G.C.

Art. 59 Accesso alle costruzioni di uso pubblico

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5% di 9 mt. La larghezza di dette rampe che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1.50 mt.; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0.16 mt.; nel caso abbiano larghezza superiore od eguale a 3 m. occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0.80 mt.

Art. 60 Ascensori di uso pubblico

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di m. b.90 per m. 1.30 posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m. 0.80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione nel rispetto delle norme infortunistiche ed antincendio vigenti.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di m. 1.30.

Negli edifici pubblici gli ascensori dovranno avere le dimensioni minime di cui al D.P.R. n 384/1978 e per quanto riguarda gli edifici privati si dovrà tener conto della Legge 9 gennaio 1989 n 13 e del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n 236.

Art. 61 Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono, di norma, risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art. 62 Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume urbanistico della costruzione. Nelle zone di espansione, almeno un posto auto della superficie di mq. 12.50 per ogni unità immobiliare, deve essere ricavato al di fuori della recinzione del lotto, tale spazio non potrà essere individuato in corrispondenza dell'accesso carraio dei lotti;

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma del successivo art. 63, devono essere previsti, ad integrazione del precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Art. 63 Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, devono essere previsti almeno un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una

quota non superiore a ml. 1.20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml 0.20; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e, nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 64 Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 04.02.1915 n. 148, secondo che ricorrono o meno la circostanza della contingibilità ed urgenza dei lavori.

Art. 65 Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano: i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 66 Cortili

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che la recingono, la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a m 10.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona ed in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva. E' concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con esclusione di locali ad uso abitazione, solo quando risultano rispettate sufficientemente le prescrizioni di cui all'art. 61.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla loro destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra in pianterreno.

Art. 67 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche in contrario - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 68 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel seguente modo:

- a. fino a ml 4.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b. oltre i ml 4.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1.50.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. per tende davanti ad 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 non deve superare il filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
2. per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere muniti di opportune difese.

Art. 69 Altezze massime e minime

L'altezza massima delle costruzioni è limitata dalle prescrizioni della normativa vigente in materia, in particolare della L.R. 23 agosto 1985 n. 44 e successive modifiche ed integrazioni, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

Art. 70 Coperture

Le coperture costituiscono elementi di notevole interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Art. 71 Zoccolature - serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata. Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 72 Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione sui fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tale servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia.

La relativa spesa è posta a carico dei proprietari interessati che, divenutine consegnatari, non devono sottrarli alla pubblica vista.

Art. 73 Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati, verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente o conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art. 74 Regime delle acque superficiali e sotterranee

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio, le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo,

in conformità alle disposizioni previste dalla legge n. 319/76 (Merli) e successive modifiche ed integrazioni e dal Piano generale per il risanamento delle acque predisposte dalla Regione Friuli Venezia Giulia in approvazione all'art. 8 della predetta legge.

Art. 75 Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica. Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione Comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi.

Art. 76 Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto come pure nei bacini acque non meteoriche, immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

Art. 77 Zone non servite da fognatura pubblica: scarico autonomo di acque usate

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammessa l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Lo smaltimento in questi casi dovrà avvenire a mezzo di impianto di depurazione (vasca Imhoff od altro) e successiva subirrigazione o aspersione a mezzo pozzo perdente. Questi ultimi dovranno distare almeno metri 3 dai fabbricati. I valori delle acque in questo caso non potranno superare i limiti indicati alla specifica tabella della Legge 319/76 (Merli), o eventuali limiti inferiori fissati dal regolamento comunale di fognatura.

E' in facoltà del Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, consentire l'uso di fosse settiche, le cui acque di sfioro possono essere disperse mediante pozzi perdenti o immesse nella rete pluviale, ai sensi delle norme vigenti.

Dimensioni, materiali, e modalità costruttive delle fosse settiche e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bacchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o di acciaio per un'altezza non inferiore a ml 2.00.

Sono consentite le doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 78 Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzatori devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art. 79 Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

La quota minima del piano di calpestio dei vani abitabili degli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione deve essere non inferiore a cm 15 rispetto alle quote di terreno sistemato per una larghezza di almeno cm 80. Sotto il solaio si deve prevedere una intercapedine d'aria di almeno cm 20.

Art. 80 Isolamenti fonici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali, contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolazione delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono come minimo avere uno spessore complessivo di cm 20 e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianto idrosanitario, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti i locali abitabili debbono essere tecnicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Nel caso di costruzione o rinnovo di impianti di riscaldamento, nelle nuove costruzioni nonché nei recuperi, si dovrà tener conto delle norme di cui alla legge n. 373/1976 e di cui alla Legge n. 10 del 09/01/91 e D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 81 Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio ed il muro vi deve esser una intercapedine ventilata larga alla base di almeno cm 60 pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazzini, terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art. 82 Fumi, polvere ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 83 Locali abitabili o agibili

Sono considerati locali abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2.50 riducibili a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 8, se per una persona e di mq 12 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 12.

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

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2.50, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 25 e non inferiore a mq 35, se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 2.70.

Nei centri storici, compresi gli agglomerati urbani delimitati ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67 ovvero nelle zone individuate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, per l'esecuzione di lavori di risanamento conservativo o di ristrutturazione di edifici di particolare interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale è consentito, fatto salvo il mantenimento del numero dei piani, l'applicazione dei seguenti limiti:

a. altezza minima interna utile dei locali di abitazione: mt 2.20

b. superfici finestrate 1/15

C. superfici minime vani:

- | | | |
|---------------------|------|-------|
| 1. per una persona | = mq | 7.50 |
| 2. per due persone | = mq | 11.50 |
| 3. soggiorno minimo | = mq | 12.00 |

Art. 84 Compensazione delle altezze

La compensazione delle altezze nei casi di nuove costruzioni è consentita purché l'altezza media del vano abitabile od accessorio sia pari a quella prevista dall'art. 83 e l'altezza minore da compensare sia:

- a. per la parte abitabile = mt 2.00
- b. per la parte accessoria = mt 1.70

suscettibile di compensazione per la parte abitabile è di mt 2.00.

In ogni caso, con la compensazione delle varie altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello ottenuto dalla superficie minima dello stesso moltiplicato per la minima altezza consentita.

Per il recupero o la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le altezze minime e medie, nonché l'eventuale compensazione delle stesse, sono normate dalla L.R. 44/85 e successive modifiche ed integrazioni; nei casi di indeterminatezza dell'altezza media per i vani accessori viene fissata pari a quella stabilita per i vani abitabili. Rimane confermato l'obbligo di mantenere i volumi minimi di legge per i singoli vani.

L'altezza media dei singoli vani viene determinata quale rapporto tra il volume del vano e la sua superficie di calpestio.

Art. 85 Cucine

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale coinvolgimento dei fumi di combustione. Esse devono inoltre essere dotate di idonei fori di aerazione, da realizzarsi con le modalità disposte dalle norme UNI - CIG.

Art. 86 Locali per i servizi igienici

La stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Per le stanze da bagno delle strutture ricettive esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 56/84, non è obbligatoria la dotazione del bidet.

Fatta eccezione per quelle esistenti alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale n. 56/84, le stanze da bagno al servizio delle singole camere o appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq 3. Quelle ad uso comune di più camere o di più appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 5.

E' consentito per le stanze da bagno di cui ai precedenti commi, la illuminazione artificiale e l'aerazione forzata, purché idonei ai fini igienico e sanitario.

I locali della struttura ricettiva alberghiera utilizzati per i servizi di ristorazione, bar e colazione devono essere dotati di servizi igienici adeguati al numero dei coperti ed al numero massimo degli ospiti della struttura medesima.

Nel caso di edifici residenziali dotati di due o più servizi igienici, è sufficiente che almeno uno di essi possenga i requisiti di cui al comma 1° e 2° del presente articolo.

Art. 87 Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml 2.40 (ml 2.00 per interventi nei centri storici e di cui al precedente art. 83; la larghezza minima è fissata in ml 1.00.

Ai sensi della L.13/89 e del D.M. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni, essi dovranno permettere una rotazione (mt. 1.40) almeno ogni dieci metri di lunghezza.

Art. 88 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 0.80 nel caso di nuove costruzioni e nel caso di restauri e ristrutturazioni, e possibilmente essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, .

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili; è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani , deve essere previsto l'impianto di ascensore. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate tutte quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici e comunque nel rispetto delle normative di cui alla L. 9.1. 1989 n 13 e decreto Ministeriale LL.PP. 14.6.1989 n 236.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 0.50 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Art. 89 Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere una altezza minima di ml 2.20.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 90 Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

Art. 91 Marciapiedi - portici - gallerie

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi, tanto se siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono la realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tale possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della citata L.U. n. 1150/1942.

Art. 92 Pubbliche discariche

Le pubbliche discariche costituiscono attività di notevole rilievo urbanistico per le modificazioni igieniche ed ambientali che esse comportano nel territorio. Pertanto l'esercizio delle stesse è subordinato alle vigenti norme regionali, provinciali e statali.

Art. 93 Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche

Quando le operazioni comportanti la necessità di realizzare depositi e/o accumuli non abbiano carattere occasionale, temporanea e non ricorrente, ma siano connesse ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico di base preveda zone a destinazione corrispondente, esse possono essere consentite esclusivamente nell'ambito di tali zone.

Art. 94 Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni

L'area da non impegnare nell'edificazione ai sensi dell'articolo precedente deve essere netta dei parcheggi, degli accessi, delle rampe carrabili e deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma.

Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto.

L'area ineditata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio od alto fusto; per la rimanente metà può essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa ed alle necessità della circolazione e della sosta dei veicoli.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali, ed eventualmente percorsi ciclabili, che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a m 1.8 qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene.

Il perimetro delle aree di proprietà ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con cancellate o muretti di altezza non superiore a cm 180, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.

Art. 95 Cave e miniere

Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse, sono disciplinate dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e di miniere sono subordinate al rilascio della compatibilità urbanistica.

Il progetto relativo, dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

Art. 96 Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono ancora essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Non sono consentiti posti macchina, autorimesse private o vani di deposito con accessi multipli dalla medesima sede stradale.

Art. 97 Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno mt 4.50 opportuno spazio di sosta in piano a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%. Le rampe devono essere costruite in antisdrucchiolevole ed insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni. Nei soli casi in cui il fabbricato in oggetto non risulti sottoposto a normative particolari che lo rendano obbligatorio (es. norme di prevenzione incendi), qualora le particolari condizioni geomorfologiche del lotto non lo consentano, lo spazio in piano potrà venire ridotto in funzione delle possibilità offerte dal lotto. Le sfavorevoli condizioni del lotto dovranno essere documentate a mezzo di specifico rilievo topografico del lotto.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.

E' concessa, a spesa dell'edificante, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m 3.50 e non superiore a m 6.50
- distanza non inferiore a m 10 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo.
- distanza non inferiore a m 1.60 da un altro passo carrabile ed a m 0.80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione.

- La tipologia dei materiali utilizzati e la soluzione progettuale dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale

Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Negli interventi di nuova costruzione, di modificazione e di sostituzione di cancelli o portoni degli accessi carrai, in attuazione a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.(D.L. 30/04/92 n. 285 art.22), del suo decreto attuativo (D.P.R. 16/12/92 n. 495 art. 36) e loro successive modifiche ed integrazioni, questi devono preferibilmente essere realizzati, per ragioni di sicurezza e funzionalità, a una distanza non inferiore a ml. 4,50 dalla carreggiata. 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, purché comandati a distanza. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni 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. La necessità ad usufruire delle presenti deroghe deve essere adeguatamente documentata.

Art. 98 Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a. le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml 2.00;
- b. i servizi igienici debbono essere separati per sesso ed i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a ml 2.20;
- c. ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d. i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15.00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, che pertanto in caso di diversità vanno intese come prevalenti nelle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 99 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 100 Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di ml. 300.00 dai centri abitati - esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinata agli uso agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 101 Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparate ad ogni effetto gli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorrono tutte le seguenti circostanze:

- a. l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b. l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale mano d'opera agricola familiare o aziendale;
- c. non sussiste un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. potranno disciplinare diversamente la seguente classificazione purchè non dispongano in maniera maggiormente estensiva.

Art. 102 Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

Art. 103 Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 104 Impianti di strutture lignee

In tutti quei casi in cui particolari condizioni- ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali strutturali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 105 Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Legge 31.07.1977 n. 615 - Regolamento di cui al D.P.R. 24.10.1967 n. 1288 e circolare n. 40 del 28.05.1968 del Ministero dell'Interno, Legge n. 10 del 09/01/91 e D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni, nonché norme UNI - CIG.

Art. 106 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici, prima della dichiarazione di inizio lavori:

- a. edifici industriali ed artigianali;
- b. edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c. locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d. edifici di abitazione di altezza superiore a ml 24.00;
- e. autorimesse, anche private, aventi superfici superiori a mq 100. 00
- f. edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g. edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml. 20.00
- h. edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.00 Kcal/ora
- i. edifici a struttura metallica.

Art. 107 Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione, le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i

vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o internati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchetta di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 108 Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. Mascheramento bombole di gas liquido e recinzione.

Art. 109 Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 108, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

ART. 110 Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 87, comma 1 della Legge Regionale 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, coloro che intendono promuovere interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia hanno diritto di ottenere dal Comune entro il termine perentorio di 30 giorni un certificato in cui sono indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area e gli edifici interessati.

Coloro che debbono effettuare atti tra vivi in forma pubblica o privata, di cui all'art. 18, comma 2° della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni, hanno diritto ad ottenere, entro i termini di cui al comma precedente, un certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. In questo caso verranno allegate al certificato le sole norme di zona del P.R.G.C. vigente e di eventuali varianti in regime di salvaguardia.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, in tal caso il Comune deve notificare agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e di P.R.P.C..

Salvo i casi di cui al decreto legislativo n. 642/72, art. 21 tab. B (arrotondamento piccola proprietà contadina), il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto e rilasciato in bollo, secondo la vigente normativa, alla richiesta deve

essere allegato un tipo mappale od un estratto di mappa con evidenziati i lotti per i quali viene richiesta la certificazione; l'estratto dovrà contenere una dichiarazione sulla sua conformità alla mappa catastale in visione presso l'Ufficio del Territorio.

Il rilascio del certificato in parola è assoggettato al versamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale e nel caso di cui al certificato previsto dalla L.R. 52/91 al pagamento del costo di riproduzione degli elaborati.

ART. 111 Disposizioni finali.

Le definizioni del presente regolamento prevalgono sulle analoghe definizioni presenti nelle norme di attuazione del PRGC.

Il presente regolamento edilizio entra in vigore dalla data della sua approvazione con Decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Salvo specifiche diverse disposizioni legislative, il presente regolamento, nonché le eventuali definizioni contenute nelle normative in esso richiamate, le quali debbono intendersi come integralmente trascritte, rimangono in vigore sino a quando l'Amministrazione Comunale non intenda provvedere a variarlo o sostituirlo, con le modalità e nelle forme previste dalle Leggi Vigenti alla data della variazione medesima.