



COMUNE DI PERDAXIUS

Provincia di Carbonia-Iglesias



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE N. 4

ELABORATO

A01

RELAZIONE

DATA

GENNAIO 2016

IL SINDACO

Avv. Gianfranco Trullu

AGGIORN.

APRILE 2017

IL RESP. DEL SERVIZIO

Ing. Valerio Marongiu

VISTO/VALIDAZIONE

COLLABORATORE

Ing. Laura Vacca

IL PROFESSIONISTA



N. 1365

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Dr. Ing. GUIDO VACCA



RELAZIONE

La presente relazione è relativa all'adeguamento delle Norme di Attuazione e del regolamento Edilizio allegate alla variante n° 4 del Programma di Fabbricazione del Comune di Perdaxius alle prescrizioni contenute nella Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale Degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, n°565/DG Prot. n°1 3106 del 04.04.2017.

Con detta Determinazione veniva accertata la coerenza, col quadro normativo sovraordinato, della Variante n° 4 al Programma di Fabbricazione del Comune di Perdaxius, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 29.12.2016, con le seguenti prescrizioni:

- In considerazione della parziale integrazione del Regolamento Edilizio alla L.R. 8/2015, si dovrà inserire nello stesso il rimando ai relativi articoli della L.R. 8 del 2015;
- Eliminare il comma 11 dell'art. 10 relativo alle zone "B", delle N.A.; modificare il comma 8 del medesimo articolo con la seguente formulazione: "Su detti spazi è, inoltre, consentita la costruzione di locali accessori a servizio delle abitazioni, da realizzarsi preferibilmente in aderenza al fabbricato principale, a tre metri da esso o sul confine, di superficie massima di mq 20 e 3 metri di altezza; gli stessi concorrono al computo delle superfici coperte e, se chiusi su tutti i lati, al calcolo dei volumi insediati". Integrare con: *La realizzazione di detti manufatti sul confine è consentita, esclusivamente, nel caso in cui sia presente un muro di confine e la loro altezza non può, in ogni caso, superare quella del muro esistente;*
- Integrare l'art. 13 delle N.A., relativo alle zone "E", il capoverso 14 del comma e), come segue:

“ai fini edificatori, la superficie minima di intervento *omissis* è consentita la realizzazione di locali, di superficie non superiore a 20,00 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, a servizio dell'attività agricola, su terreni di superficie non inferiore a 1.000 mq” sono aggiunte le seguenti parole *per le aziende agricole che utilizzano corpi aziendali confinanti, che consentano il raggiungimento delle superfici minime richieste.*

In ottemperanza alle citate prescrizioni, sono stati predisposti le Norme di Attuazione e il Regolamento Edilizio aggiornati, che, per una migliore evidenziazione degli aggiornamenti, vengono uniti alla presente relazione con evidenziate le parti modificate e integrate.

Vengono allegate, inoltre, le versioni modificate delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio.

ALLEGATI

Elaborato A01: Relazione tecnica

Elaborato A02: Norme Tecniche di Attuazione aggiornate

Elaborato A03: Regolamento Edilizio aggiornato

NORME DI ATTUAZIONE
AGGIORNATE

Art. 1
OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme integrano quelle del regolamento edilizio del Comune e disciplinano tutta la materia attinente alla esecuzione di opere edilizie e di viabilità nell'aggregato urbano e nel territorio, stabilendo, per le diverse zone, gli standards urbanistici per la loro utilizzazione.

All'uopo, al Comune spetta di svolgere una potestà di controllo preventivo sulla attività costruttiva, che si manifesta attraverso il rilascio o il diniego di autorizzazioni o concessioni edilizie.

Art. 2
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Fino a quando non verrà definitivamente approvato il Piano Urbanistico Comunale, lo sviluppo edilizio sarà disciplinato dal vigente Programma di fabbricazione.

Art. 3
AZZONAMENTO

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona A - Centro matrice;
- Zona B - Completamento residenziale;
- Zona C - Espansione residenziale;
- Zona D - Industriale e artigianale;
- Zona E - Agricola;
- Zona G - Per edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Zona H - Di rispetto o di particolare pregio naturalistico;
- Zona S - Aree destinate a servizi per la collettività.

Nelle planimetrie allegate queste zone sono indicate con la predetta simbologia.

Art. 4
NORME PER LE LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni devono essere redatte da un professionista abilitato a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

- a - Relazione tecnico illustrativa, da cui risultino gli standards urbanistici, le norme di attuazione e la descrizione delle opere di urbanizzazione previste;
- b - Planimetria in sc. 1:10.000, da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona della città o del territorio comunale;
- c - Planimetria Catastale con l'indicazione dei mappali interessati dalla lottizzazione;
- d - Planimetria Catastale di progetto, con la chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico per attrezzature, ecc.) e delle aree da destinare alla fabbricazione residenziale;
- e - Elenco delle ditte proprietarie dei terreni compresi nel piano di lottizzazione;
- f - Stralcio del vigente Piano Urbanistico Comunale;
- g - Planimetria con eventuali costruzioni esistenti, presenze naturalistiche ed ambientali ecc., in sc 1:1.000;

h - Zonizzazione e viabilità in sc 1:500, da cui risultino le zone residenziali, le zone destinate al verde e quelle destinate ai servizi pubblici, la rete viaria, i parcheggi, ecc.;

i - Planimetria in sc 1:500 riguardante gli impianti tecnici di distribuzione e di raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, rete idrica, illuminazione pubblica, ecc.;

l - Planovolumetrico con le curve di livello del terreno, con l'indicazione delle suddivisioni in lotti delle aree edificabili, degli ingombri dei singoli edifici, dei distacchi, delle larghezze delle strade, in scala 1:500;

m - Sezioni stradali in sc. 1:200;

n - Tipi edilizi in sc. 1:200;

o - Schema di convenzione da stipulare col Comune ai sensi dell' art. 28 della legge n. 1150 del 17.08.1942.

Art. 5 CONVENZIONI

La convenzione, che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune, riguarda le modalità e gli oneri relativi alla realizzazione del Piano di Lottizzazione, ed in particolare:

1 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente stesso, degli oneri finanziari ad esse relativi, ovvero quelli della loro esecuzione diretta;

2 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione dei relativi oneri finanziari dovuti al Comune;

3 - l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzande e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengano offerti o richiesti a scumpo degli oneri di cui al punto precedente;

4 - la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;

5 - l'impegno, da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;

6 - l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria, a scumpo parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché i termini e i modi di esecuzione delle stesse;

7 - la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti indicati nel Piano di Lottizzazione;

8 - l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella Lottizzazione stessa;

9 - l'assunzione degli eventuali impegni di cui al DPR n. 380 del 06.06.2001, art. 17.

Art. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso ad intervenire sugli immobili comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione

secondo le norme e nei casi e con le modalità previste dal DPR 06. 06.2001 n. 380, art. 16.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all' art. 17 della predetta legge, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione potrà essere concordata la cessione di una parte degli immobili connessi alle aree oggetto di Permesso di Costruire e giudicati dall'Amministrazione idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 7

UTILIZZAZIONE DELLE AREE LOTTIZZATE

I progetti dei fabbricati da erigersi nelle zone lottizzate, possono prevedere tipi edilizi non contemplati nel piano approvato e di volta in volta dovranno essere sottoposti all'approvazione da parte del Comune.

Per il frazionamento di più parti di aree fabbricabili isolate, ogni progetto dovrà riprodurre il tipo planimetrico di tutta la estensione di detta area nella scala di 1:500.

La superficie minima di terreno lottizzabile è fissata in mq 5.000.

Art. 8

DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni.

In esse potranno essere consentiti:

- negozi e pubblici esercizi;
- studi professionali e commerciali;
- laboratori per piccole lavorazioni, non moleste e non recanti pregiudizi all'igiene ed al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti;
- cliniche private ed ambulatori;
- alberghi, ristoranti;
- locali per pubblici spettacoli;
- locali per il tempo libero;
- autorimesse private e pubbliche.

Dalle zone residenziali sono escluse:

- macelli;
- ospedali;
- sanatori;
- industrie;
- stalle, porcilaie e scuderie;
- strutture prefabbricate e fabbricati adibiti a stoccaggio di cereali, mangimi, concimi, ecc.;
- tutte quelle attività anche artigianali che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 9

ATTIVITÀ E COSTRUZIONI NELLE DIVERSE ZONE

Le diverse zone devono comprendere le attività per le medesime indicate.

Le varie zone, a loro volta, sono divise secondo le diverse densità territoriali, cosicché ognuna di esse avrà particolari tipi edilizi.

Possono essere esercitati i poteri di deroga limitatamente ai casi di edifici di interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell' art. 16 della legge 06.08.1967 n. 765.

Art. 9 bis
ZONA "A" - CENTRO MATRICE

In tale zona, in assenza di piano particolareggiato, sono consentiti con atto abilitativo diretto esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo o ristrutturazione, purché non vengano modificate le caratteristiche tipologiche e non vengano aumentate superfici e volume preesistenti.

Per qualunque altro intervento è prescritta la preventiva formazione di un piano particolareggiato in conformità all'art. 52 delle norme di attuazione del P.P.R. e al D.A n. 2266/U del 20 12 1983 con apposite norme che in ogni caso dovranno rispettare le norme previste per le zone B.

Art. 10
ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Si considerano zone di completamento residenziale le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

L'attuale edificazione, mista nei caratteri edilizi ed eterogenea per le altezze, richiede uno studio corretto del disegno urbano, con particolare riguardo per i settori non ancora conclusi.

A tal fine si prescrivono interventi che, nel rispetto dei limiti di densità edilizia dell'art. 4 del Decreto dell' Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. del 20.12.1983 n. 2266/U, consentano una edificazione fondiaria che non superi i 3 mc/mq.

Nei casi in cui è possibile uno studio coordinato, di iniziativa comunale, esteso ad un intero isolato, detto indice potrà raggiungere, al massimo, il valore di 5 mc/mq.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1 - le costruzioni possono sorgere a filo stradale o a filo esterno del marciapiede, se esiste un allineamento costituito da fabbricati esistenti.

Qualora non esista un allineamento costituito da fabbricati esistenti, le costruzioni sorgeranno in arretramento di almeno m 2,00 dal ciglio esterno del marciapiede e, se non è presente il marciapiede, di almeno m 3,50 dal ciglio esterno del manto stradale con larghezza già definita.

Ove le costruzioni sorgano in arretramento rispetto alle costruzioni esistenti, la continuità lineare sul filo stradale o sul filo esterno del marciapiede dovrà essere assicurata da una recinzione a giorno.

Lo spazio restante tra il fabbricato e la strada, a seguito di arretramento, dovrà essere decorosamente sistemato e mantenuto.

2 - le costruzioni possono sorgere sui confini o a una distanza da essi di m 4,00.

Ai fini della costruzione sul confine occorre che ci sia il consenso scritto del proprietario confinante.

Qualora la proprietà effettiva del lotto confinante non sia ancora definita (per successione, divisione in corso, ecc.), colui che intende edificare sul confine chiederà, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, agli intestatari catastali o agli eredi e, in ogni caso, agli eventi diritto su detto terreno, il consenso scritto di cui al comma precedente. In caso di mancata risposta entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, il consenso si intende accordato e il richiedente dovrà allegare alla richiesta del Permesso di Costruire la relativa dichiarazione ai sensi del D.Lgs 445/2000. Il consenso non si intende accordato anche in presenza dell'opposizione di uno solo degli aventi diritto.

Quando sul confine esista già un fabbricato, le costruzioni possono sorgere in aderenza col fabbricato esistente o a una distanza da esso di m 8,00.

3 - la densità fondiaria massima per le nuove costruzioni non potrà superare i 3,00 mc/mq. Per gli interventi di risanamento conservativo e per altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, la densità fondiaria potrà superare il predetto indice, ma dovrà risultare contenuta in quella preesistente, computata senza tener conto di eventuali sovrastrutture recenti, prive di valore tradizionale o ambientale.

4 - l'altezza massima (come prevista dall'art. 36 del R. E.) dei corpi di fabbricato previsti a filo stradale o in arretramento da esso, non può superare il valore di m 8,00.

Detta altezza non deve, comunque, superare la distanza esistente con gli altri fabbricati.

5 - la superficie coperta non deve superare il 75% della superficie del lotto. In caso di demolizioni di fabbricati esistenti, la cui superficie coperta è superiore al 75% della superficie del lotto, ne è consentita la ricostruzione con la stessa superficie coperta, mentre i volumi non dovranno superare quelli consentiti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario.

6 - E' prescritta in m 8,00 la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estende sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a m 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune, con dispositivo del Responsabile del Servizio, può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

7 - Ogni costruzione dovrà prevedere apposite aree entro il lotto per il parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

8- I cortili e tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio devono essere sistemati e mantenuti a giardino. **Su detti spazi è, inoltre, consentita la costruzione di locali accessori a servizio delle abitazioni, da realizzarsi preferibilmente in aderenza al fabbricato principale, a tre metri da esso o sul confine, di superficie massima di mq 20 e 3 metri di altezza; gli stessi concorrono al computo delle superfici coperte e, se chiusi su tutti i lati, al calcolo dei volumi insediati. La realizzazione di detti manufatti sul confine è consentita, esclusivamente, nel caso in cui sia presente un muro di confine e la loro altezza non può, in ogni caso, superare quella del muro esistente.**

9 – Le zone “B₁” (Perdaxius) e “B₃” (frazioni) sono soggette ad atto abilitativo diretto.

10 – Nelle zone classificate B2, nelle quali sono già state eseguite le principali opere di urbanizzazione primaria, ma che risultino particolarmente inedificate, prima del rilascio dell'atto abilitativo, il Comune dovrà predisporre uno studio piano volumetrico che individui la viabilità necessaria da cedere gratuitamente al Comune, i lotti edificabili e le zone da destinare a uso pubblico, dove necessario.

Il Piano Planovolumetrico verrà approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale.

~~11 – Nei cortili, negli spazi non destinati a parcheggio, possono essere realizzati locali accessori a servizio delle abitazioni. Questi potranno sorgere preferibilmente in aderenza al fabbricato principale o a una distanza da esso non inferiore a 3,00 metri. Per le distanze dai confini valgono le norme fissate per i fabbricati principali. Qualora detti locali sorgano sul confine, la loro altezza, nel punto più alto, non potrà essere superiore a 3,00 metri e in essi non potranno essere aperte finestre né luci verso le altre proprietà. La parete del locale accessorio ricadente sul confine, di altezza massima non superiore a 3,00 metri e priva di aperture, ai fini della distanza da rispettare nei lotti confinanti, non verrà considerata parete di fabbricato, ma muro di recinzione tra lotti confinanti. Detti fabbricati concorrono al computo delle superfici coperte e, se chiusi su tutti i lati, concorrono al calcolo dei volumi insediati. La loro superficie non potrà, in ogni caso, essere superiore a 20 mq.~~

Art. 11 ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono le parti di territorio destinate ai nuovi complessi residenziali, i quali dovranno essere realizzati attraverso la presentazione di piani di lottizzazione approvati a norma di legge e nel rispetto delle presenti norme. Per tali zone le lottizzazioni devono avere per oggetto la sistemazione urbanistica di superfici continue estese non meno di 5.000 mq. Può essere ammessa una superficie minore se essa risulti interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti.

Il piano di lottizzazione non deve presentare soluzione di continuità o esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata. La superficie minima del lotto è fissata in mq 300.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 1,00 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario sarà quello calcolato nel piano di lottizzazione nel rispetto dell' indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc/mq.

L'indice di copertura è di 0,50 mq/mq.

L'altezza massima è (come definita all'art. 36 del Regolamento Edilizio) di m 7,50.

I distacchi dai confini non dovranno risultare inferiori a m 5,00. Il piano di lottizzazione potrà prevedere fabbricati in aderenza o a schiera.

La distanza tra fabbricati prospicienti, di cui almeno uno con parete finestrata, non potrà essere inferiore a m 10,00.

Nell'ambito dei lotti dovranno essere previsti parcheggi privati in ragione di un minimo di 1,00 mq ogni 10 m³ di costruzione.

Tutti gli spazi non occupati dalla edificazione o da strade o da parcheggi devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

Nelle zone C1 saranno consentiti solamente complessi residenziali destinati all'edilizia economico popolare

Nelle porzioni già compromesse, è facoltativa l' applicazione delle disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere la ripartizione della superficie interessata, in modo da destinare ai sottoelencati servizi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, percentualmente non meno di:

| | | |
|------------------------------------|------|------|
| 1. aree per istruzione | (S1) | 4 % |
| 2. aree per attrezzature pubbliche | (S2) | 2 % |
| 3. spazi pubblici attrezzati | (S3) | 5 % |
| 4. parcheggi pubblici | (S4) | 1 % |
| TOTALE SERVIZI | | 12 % |

Per quanto attiene alle distanze a protezione del nastro stradale, valgono le disposizioni relative alle zone agricole E, art. 13 ultimo comma.

Le larghezze stradali non dovranno essere inferiori a m 9,00 per la viabilità principale (1,50+6,00+1,50) e a m 7,50 (6,00+1,50) per la viabilità secondaria, compresi eventuali marciapiedi.

Art. 12 ZONA D - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Interessano le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

Nella zona industriale e artigianale sono consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttivo industriale (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche), le costruzioni destinate ad attività connesse con l'industria, quali le abitazioni dei custodi, gli alloggi per il personale dirigente e specializzato, ecc., magazzini, depositi, silos, fabbricati per servizio ecc., locali per l'assistenza e la ricreazione degli operai.

Le zone industriali vengono separate con verde dalle limitrofe zone residenziali.

Per l' edificazione è obbligatoria la lottizzazione.

Il comparto minimo deve essere di 10.000 mq.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell' intera superficie destinata a tali insediamenti. Per le strade principali è prescritta una larghezza minima di m 12,00 (1,50+9,00+1,50), mentre per le secondarie di m 8,00 (1,00+6,00+1,00).

Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

| | | |
|--|-----------------------------|---------|
| Indice di fabbricabilità territoriale: | 2,00 | mc/mq |
| Indice massimo di copertura: | 0,60 | mq/mq |
| Distanza dai confini: | sul confine o a distanza di | 5,00 m |
| Distanza tra fabbricati: | in aderenza o a distanza di | 10,00 m |
| Lotto minimo: | 1.000,00 | mq |
| Altezza massima degli edifici | 12,00 | m |

Il limite di altezza di m 12,00 può essere superato solo per motivi tecnici dovuti a esigenze particolari per l'installazione di impianti che richiedano altezze superiori.

Art. 13
ZONA E - AGRICOLA
(aggiornato alle direttive sulle zone agricole con la variante n°2 - delibera C.C. n.
34/2002)

Ai fini delle presenti norme si considerano zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Criteria per l'edificazione

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

a - fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b - fabbricati per agriturismo;

c - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d - strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

e – impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, Centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, che dovranno avere le dimensioni minime necessarie per lo specifico utilizzo;

Gli indici massimi che potranno essere applicati sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);

- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);

- 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d).

Detti indici verranno applicati separatamente per ciascuna tipologia di intervento.

Per gli impianti di cui alla lettera e) non è stabilito un indice massimo.

L'altezza massima nei prospetti, per i fabbricati destinati alla residenza, al ristoro, all'agriturismo e simili, non deve superare 7,50 metri.

Il distacco minimo dai confini deve essere di m 5.00, mentre quello tra fabbricati deve essere di m 10.00. In presenza di accordo tra confinanti, le costruzioni potranno sorgere sul confine.

All'interno del comparto aziendale possono essere realizzati locali accessori a servizio delle attività agricole. Questi potranno sorgere in aderenza o a una distanza non inferiore a 3,00 metri dai fabbricati della stessa proprietà. Per quanto riguarda le distanze dai confini si applica quanto previsto per i fabbricati principali.

Le strutture prefabbricate e i fabbricati da adibire a deposito di cereali, mangimi, concimi, ecc. e fienili devono essere realizzati a una distanza di almeno 150 metri dalle zone edificabili.

Per quanto attiene alle distanze a protezione del nastro stradale dovranno essere osservate le norme contenute nel Nuovo Codice della Strada (D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modificazioni e del Regolamento di Attuazione n° 495/1992), ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali di interesse locale e alle strade vicinali, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi comuni o tra centro abitato e frazioni o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici o industriali.

In questo caso, la distanza dal confine stradale deve essere di almeno m 4.00.

Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è stabilita in mq 10.000, fatta eccezione per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali la superficie minima di intervento è stabilita in mq 5.000. E' consentita la realizzazione di locali, di superficie non superiore a 20,00 mq e di altezza **media** non superiore a 3,00 m, a servizio dell'attività agricola, su terreni di superficie non inferiore a mq 1.000, **per le aziende agricole che utilizzano corpi aziendali confinanti, che consentano il raggiungimento delle superfici minime richieste.**

Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in 30.000 mq. Per il raggiungimento della superficie minima potranno essere utilizzati più corpi aziendali confinanti, purché ricadenti all'interno del territorio comunale.

Per il raggiungimento della superficie minima di 10.000 mq è consentito usufruire anche di terreni non confinanti con quello su cui deve sorgere il fabbricato, purché ricadenti nel territorio comunale. Il volume realizzabile verrà, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma restando la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

Le aree già computate per precedenti interventi edificatori potranno essere utilizzate solo per la quota di superficie ancora disponibile, una volta dedotta la superficie già utilizzata nel precedente intervento a carico di queste aree.

La cessione del diritto di superficie a terzi sarà consentita purché effettuata con scrittura privata fra le parti, regolarmente registrata presso l'ufficio del registro competente per territorio.

Restauro e ampliamento di costruzioni esistenti

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, anche se il relativo volume supera gli indici precedentemente elencati, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione, l'ampliamento, nei limiti degli indici relativi a ciascuna zona, e la demolizione e la ricostruzione per motivi di sicurezza o di tutela della pubblica incolumità o per un utilizzo più funzionale delle strutture, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, per i quali è richiesto il parere ai sensi delle leggi vigenti.

Le costruzioni esistenti e non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere destinate ad altro uso, compreso l'uso residenziale.

Per l'ampliamento del volume residenziale dovrà essere utilizzata l'eventuale parte rustica contigua all'edificio da ampliare e non più necessaria alla conduzione del fondo.

Annessi rustici, allevamento zootecnico industriali e insediamenti produttivi agricoli

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare, altresì, 500 metri se trattasi di allevamento per suini, 300 metri per avicunicoli e 100 metri per bovini, ovi-caprini ed equini dalle zone territoriali A,B,C,F e G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze sopra descritte non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà e non viene stabilito un limite di volumetria.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per l'agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura non superiore al 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

Le serre, purché volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate previa autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire, nelle zone vincolate, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29.06.1937 n. 1497 e successive modificazioni.

Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall' art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria esistente e alle norme di sicurezza e di accessibilità.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, nei limiti previsti per il restauro e l'ampliamento delle costruzioni esistenti, in area agricola adiacente, anche con superficie inferiore a quella minima fissata nel presente articolo.

Smaltimento dei Reflui

Per lo smaltimento dei reflui che non recapitano in pubblica fognatura, ferme restando le prescrizioni di cui alla legge 11.05.1999 n° 152, come modificato dal D.Lgs n° 258/00, dovranno essere rispettate le norme del regolamento comunale approvato con delibera CC n° 22 del 10.09.1997, emanato ai sensi della L.R. n° 34/1997 e successive modificazioni.

Individuazione delle sottozone agricole

Con la presente variante le zone agricole non vengono suddivise in sottozone, la cui individuazione avverrà in fase di approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Agriturismo

Nelle zone agricole è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale o ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo in cui viene esercitato l'agriturismo non deve essere inferiore a tre ettari.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare il fondo individuato nel progetto in modo da ottenere, nella parte su cui sono ubicati i fabbricati, una superficie inferiore a tre ettari e a mantenere la destinazione agro-turistica dei posti letto.

Per le strutture destinate all'agriturismo si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone agricole.

Il progetto relativo alle opere destinate all'agriturismo dovranno prevedere le residenze, le attrezzature e gli impianti, a meno che siano già esistenti e siano adeguati per le finalità indicate in progetto.

Punti di ristoro

Nelle zone agricole sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario pari a 0,01 mc/mq, incrementabile fino a 0,10 mc/mq con delibera del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati sarà di tre ettari.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di tre ettari vincolata per i punti di ristoro, va aggiunta quella minima di tre ettari relativa al fondo agricolo.

Art. 14

ZONA G - SERVIZI GENERALI

Interessano le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, ospedali, depuratori, impianti di potabilizzazione, ecocentri, inceneritori, cimiteri o simili.

Nelle zone di cui sopra, le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente architettonico e paesistico circostante.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare i 3.00 mc/mq.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale di cui al Nuovo Codice della Strada.

Le zone G1 saranno destinate alla sola realizzazione di ecocentri.

La zona G2 è destinata a servizi cimiteriali.

Art. 15
ZONE H - DI RISPETTO

Interessano le parti di territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività e comprendono le fasce di rispetto nonché le aree da sottoporre a vincolo particolare.

Sono da intendersi zone H anche le golene dei fiumi, gli stagni, le zone umide, per una larghezza di 50mt. le aree di rispetto cimiteriale, le fasce intorno a questi e simili.

Per questa zona è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell' art. 7 del DPR 06.06.2001 n. 380, per edifici, attrezzature e impianti pubblici.

Anche per questa zona vale l'obbligo del rispetto delle distanze di cui all' ultimo comma dell' art. 13 delle presenti norme.

Art. 16
COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell' ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana od il tetto non abbia pendenza superiore al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all' ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12,00 di lato.

Non vengono computati come volumi i volumi tecnici non abitabili, quali torrette degli ascensori, torri di raffreddamento, camini, scale a servizio di più abitazioni, passaggi coperti, purché aperti da almeno due lati, verande aperte su tre lati, verande aperte su uno o due lati, fino alla profondità di due metri e il piano pilotis, a condizione che esso non sia chiuso e sia adibito a parcheggio o spazio pedonale. Eventuali parti del piano pilotis chiuse su tutti i lati concorrono al computo dei volumi.

Art. 17
SERVIZI PUBBLICI

Le zone omogenee individuate dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, con eccezione delle zone G, comprendono anche le aree destinate ai servizi, che vengono indicate con i seguenti simboli:

- S1 - Istruzione;
- S2 - Attrezzature di interesse comune;
- S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport;
- S4 - Parcheggi;

Nelle aree destinate agli impianti sportivi sarà consentita solo la costruzione degli impianti di carattere sportivo, in base a progetti che saranno di volta in volta autorizzati previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

L'indice di fabbricabilità è prescritto in 3,00 mc/mq e l'indice di copertura in 0,50 mq/mq. A detto indice si potrà derogare in presenza di particolari esigenze.

Le altezze sono libere secondo le esigenze specifiche.

I distacchi tra i fabbricati prospicienti non dovranno essere inferiori a m 10,00.

I distacchi dall'asse stradale non dovranno essere inferiori a m 6,00.

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGGIORNATO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da parte di chiunque, è soggetta alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento, nelle cartografie e nelle norme costituenti lo strumento urbanistico vigente.

Art. 2

Richiamo a disposizione di legge

Per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamenti vigenti, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

~~Composizione della commissione edilizia~~

~~La commissione edilizia risulta composta:~~

- ~~a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;~~
- ~~b) dal capo dell'ufficio tecnico comunale;~~
- ~~c) dall'Operatore di igiene pubblica;~~
- ~~d) dall'Assessore comunale all'Urbanistica;~~
- ~~e) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;~~
- ~~f) da un ingegnere o un architetto o un geometra o un perito edile iscritto all'Albo professionale rispettivo nominato dal Consiglio Comunale;~~
- ~~g) da due cittadini qualificati nel settore dell'edilizia nominati dal Consiglio Comunale.~~

~~I membri nominati dal Consiglio Comunale, durano in carica due anni e sono rieleggibili; saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Chi surroga membri che hanno anzi tempo cessato dalla carica, rimane in ufficio quanto avrebbe durato il suo predecessore.~~

~~Assiste alle sedute il Segretario Comunale o altro impiegato all'uopo designato, con funzioni di segretario per la compilazione dei verbali.~~

Art. 4

~~Attribuzione della Commissione Edilizia~~

~~La Commissione dà parere:~~

- ~~1) sui progetti di nuovi fabbricati (specialmente delle case urbane e rurali ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, indipendentemente dallo speciale parere~~

dell'Ufficiale Sanitario che deve essere in ogni caso espresso) di ampliamento o modifica di quelli esistenti, sia dal lato estetico che dal lato statico; sulla ornamentazione delle facciate anche di case già esistenti, sui progetti di vetrine, insegne, mostre, iscrizioni da esporsi al pubblico, sulle domande per l'occupazione del suolo pubblico o di spazio sovrastante, e in genere, su quanto può interessare il regime edilizio, l'igiene e l'ornato.

2) Sulla lottizzazione o sistemazione di aree da destinarsi all'edilizia, sulle varianti al programma di fabbricazione e su eventuali piani regolatori avendo riguardo particolarmente all'aspetto artistico, igienico e del pubblico interesse delle iniziative.

3) Sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero o nelle pubbliche piazze.

4) Su qualunque opera di speciale interesse comunale.

5) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 5

Carattere del parere

Il parere della Commissione Edilizia ha carattere obbligatorio ma non vincolante.

La determinazione del Sindaco in dissenso dai pareri della Commissione deve essere adeguatamente motivata.

Art. 6

Funzionamento della Commissione

La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Sindaco lo ritenga necessario.

Gli inviti ai membri devono essere inviati almeno tre giorni prima della data dell'adunanza. Durante detto termine le domande con i relativi progetti devono rimanere depositate nella Segreteria della Commissione edilizia a disposizione dei commissari.

L'adunanza è valida quando intervenga la metà dei componenti della Commissione, compreso il Sindaco. I pareri della Commissione o dei singoli componenti saranno trascritti a verbale in apposito registro firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione stessa.

Il parere della Commissione è espresso a maggioranza dei voti; in caso di parità, il voto del Presidente ha la prevalenza.

Del parere della Commissione il Segretario riferirà sommariamente sull'incarto relativo alla domanda presentata ed esporrà sul relativo progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del __. __. ____" indicando la data con la vidimazione dei membri della Commissione stessa.

Art. 7

Astensione dei singoli commissari

I componenti della Commissione non possono assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio sui progetti da essi elaborati o su progetti di opere alle quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza della suddetta prescrizione deve essere presa nota a verbale.

Art. 8

Integrazione della Commissione

~~Per l'esame di progetti di particolare importanza, il Sindaco, di propria iniziativa o a richiesta della Commissione Edilizia, può invitare a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, funzionari od altre persone particolarmente esperte.~~

~~Art. 9~~

~~Progetti di massima~~

~~E' consentito di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per la esecuzione del progetto definitivo.~~

Art. 10

Il Permesso di Costruire

(art. 2 della L.R. n°8 del 23/04/2015)

I provvedimenti del Comune sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

Il Permesso di Costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prendere visione e, su domanda al Comune, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio.

Di ogni Permesso di Costruire l'U.T.C. provvede a riportare, entro 30 (trenta) giorni dal rilascio, il fabbricato su apposita planimetria in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico.

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

Il Permesso di Costruire può contenere prescrizioni di modalità esecutive od essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del Permesso di Costruire.

Il Permesso ad intervenire sugli immobili comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme e nei casi e con le modalità previste dalla legge 28.1.1977 n. 10.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all' art. 5 della predetta legge, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

A parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione potrà essere concordata la cessione di una parte degli immobili connessi alle aree oggetto di concessione e giudicati dall'Amministrazione idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

CAPO III

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 11

Domanda per ottenere il Permesso di Costruire

Chiunque intenda eseguire costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto, deve ottenere, prima dell'inizio dei lavori, l'apposito Permesso di Costruire.

All'uopo deve presentare formale domanda, in carta legale, diretta al Comune, corredandola, ove il genere dei lavori da eseguire lo richieda, degli allegati descritti nell'art. 13 e da una relazione illustrativa dalla quale risultino il progettista dell'opera, l'indicazione del sistema costruttivo, la destinazione e l'uso del fabbricato in ogni sua parte, i servizi igienici e la loro ubicazione, l'approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile, le fognature o i depuratori e quanto altro possa essere utile per un esame completo della pratica.

Nella domanda l'interessato deve esplicitamente dichiarare che si obbliga ad osservare le norme del presente Regolamento, del Programma di fabbricazione e di quello di igiene comunale.

Il firmatario o i firmatari devono indicare sulla domanda il loro domicilio ed in ogni caso il recapito nel territorio del Comune ove indirizzare tutte le comunicazioni inerenti la domanda stessa.

Art. 12

Caratteristiche validità ed efficacia del Permesso di Costruire

Le caratteristiche del Permesso di Costruire sono regolate dell'art. 4 della legge 28.1.1977 n. 10.

In particolare il Permesso di Costruire è dato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire, che è sempre subordinato al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla-osta, richiesti nel singolo caso dalla legge, è altresì subordinato al pagamento degli oneri e contributi previsti della legge 28 gennaio 1977, n. 10, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art. 9 della stessa.

La sua validità è subordinata alla ultimazione dei lavori entro i tre anni dalla data di inizio degli stessi, che deve avvenire entro un anno dalla data del rilascio.

Il concessionario potrà richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'U.T.C., che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Per la richiesta di nuovo Permesso di Costruire, per l'ultimazione dei nuovi lavori non tempestivamente eseguiti, è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati, ai sensi del successivo art. 14 del presente Regolamento, che mettano in evidenza i lavori già eseguiti e quelli ancora da eseguire.

Il calcolo dei contributi di legge avverrà sulla base degli elaborati progettuali agli atti e del verbale di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico Comunale.

Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite sulla base di un Permesso di Costruire annullato, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 sostituito dalle disposizioni del capo I della L.n. 47/85 e L.R. n. 23/85.

La validità del Permesso di Costruire, oltre il termine di tre anni di cui al comma secondo del presente articolo, potrà essere disposta solo nei casi previsti dall'art. 4, comma della citata legge numero 10 del 28.01.1977.

Nel caso di trasferimento di proprietà durante l'esecuzione delle opere, dovrà essere richiesto il cambiamento di intestazione del Permesso di Costruire.

Art. 13

Opere soggette a Permesso di Costruire

In particolare, il Permesso di Costruire è prescritto per l'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni in genere di edifici esistenti, quali che siano le modalità costruttive (anche se prefabbricati) e le dimensioni;
- b) demolizione e ricostruzione parziale o totale di fabbricati esistenti;
- c) modificazioni e restauri di edifici che comportino variazioni della struttura o dell'aspetto degli stessi;
- d) scavi, rinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato, con opere e costruzioni sotterranee;
- e) erezioni di cappelle, edicole e monumenti funerari nel Cimitero comunale;
- f) cambiamenti della destinazione d'uso, nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- g) aperture e chiusure, spostamenti e modificazioni di usci, finestre ecc. verso l'esterno;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i) collocamento, modificazione di impianti termici a carattere pubblico, quali linee elettriche, telefoniche, opere di irrigazione, ecc..

Art. 14

Documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire

Alla domanda per ottenere il Permesso di Costruire il committente deve allegare, qualora il genere di lavoro da eseguire lo richieda, il progetto in copia eliografica o simile e piegato nelle dimensioni di cm 21x30, redatto da ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno per le proprie competenze.

Il progetto dovrà contenere i seguenti elementi:

A) PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE

- a) relazione tecnica contenente la descrizione dell'opera che si intende realizzare e dei materiali che si intende usare, con particolare riferimento a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 20.11.1987 riguardante "Norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".
- b) planimetria generale della località ove verrà eseguita l'opera, nella quale siano identificabili le costruzioni esistenti e quelle da eseguire, le larghezze stradali e le altezze degli edifici confinanti;
- c) indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico;
- d) pianta quotata dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura, in scala non inferiore a 1:100, recante la precisa indicazione della destinazione d'uso dei locali;
- e) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- f) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100, fatta sulla linea di maggiore importanza dell'edificio e che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione;
- g) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, agli indici di fabbricabilità, accompagnato da elaborato grafico.
- h) i progetti relativi agli impianti elettrici devono essere depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente al progetto edilizio, secondo quanto previsto dalla legge n° 46 del 5.3.1990 art. 6.

B) PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE MODIFICAZIONI D' USO E I RESTAURI

a) le stesse indicazioni del precedente punto A alle lettere a), b), c), d), e), f), g) e h), sia per lo stato attuale che per la sistemazione definitiva; è consentito rappresentare le due situazioni sugli stessi elaborati grafici, purché vengano adottati colori diversi per le opere da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature;

b) nei casi previsti dalla Legge n. 17 del 26.05.1989, progetto dell'impianto elettrico.

C) PER LE LOTTIZZAZIONI DI AREE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

(salvo diverse prescrizioni regionali)

Le lottizzazioni devono essere redatte da un professionista abilitato a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

a) Relazione tecnico-illustrativa, da cui risultino gli standards urbanistici, le norme di attuazione e la descrizione delle opere di urbanizzazione previste;

b) Planimetria in scala 1:10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona della città o del territorio comunale;

c) Planimetria catastale con l'indicazione dei mappali interessati alla lottizzazione;

d) Planimetria catastale di progetto, con chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico, per attrezzature, ecc.) e delle aree da destinare alla fabbricazione residenziale;

e) Elenco delle ditte proprietarie dei terreni compresi nel piano di lottizzazione;

f) Stralcio del vigente programma di fabbricazione con l'inserimento della lottizzazione;

g) Planimetria con eventuali costruzioni esistenti, presenze naturalistiche e ambientalistiche ecc. in scala 1:1000;

h) Zonizzazione e viabilità in scala 1:500, da cui risultino le zone residenziali, le zone destinate al verde e quelle destinate ai servizi pubblici, la rete viaria, i parcheggi, che devono essere indicate nel numero, tipo e consistenza;

i) Planimetria in scala 1:500 riguardante gli impianti tecnici di distribuzione e raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, rete idrica, illuminazione pubblica, ecc.);

l) Planovolumetrico con le curve di livello del terreno con l'indicazione delle suddivisioni in lotti delle aree edificabili, delle dimensioni dei singoli edifici, dei distacchi, della larghezza delle strade in scala 1:500;

m) Sezioni stradali nei vari tipi, in scala 1:50-1:20;

n) Tipi edilizi in scala 1:200;

o) Schema di convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

In ogni caso va dimostrata la disponibilità dell'area, con titolo di proprietà' o con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal proprietario del terreno ai sensi della legge n. 15/68.

Tutti i documenti devono essere presentati in duplice copia, se si tratta di progetti normali, ed in cinque se si tratta di progetti da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Il Comune ha la facoltà di chiedere che il progetto sia corredato di uno schizzo prospettico o di una fotografia dei fabbricati contigui, e di chiedere tutti quegli altri dettagli che ritenesse necessario ed opportuno conoscere per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Art. 15

Progetti per edifici speciali

Per gli edifici di pregio e di interesse artistico, per i luoghi di pubblico ritrovo, per gli stabilimenti industriali e stabili in genere con depositi infiammabili o materie pericolose, la domanda deve essere corredata dal nulla osta da parte delle competenti autorità.

Art. 16

Varianti ai progetti

Le varianti e le aggiunte ai progetti già approvati sono soggetti alle formalità previste per le nuove domande.

Art. 17

Rilascio o diniego del Permesso di Costruire

La determinazione domanda di Permesso di Costruire deve essere adottata e notificata all'interessato non oltre il sessantesimo giorno della ricezione della domanda stessa.

Nel caso di rilascio, assieme al Permesso di Costruire verrà restituita al committente una copia dei disegni presentati dovutamente vistati.

Il diniego del Permesso di Costruire deve esprimere i motivi sia pure discrezionali, amministrativi e tecnici che ostano al Permesso di Costruire e, se del caso, indicare in quali parti il progetto debba essere modificato perché tale da deturpare l'aspetto dell'abitato o perché contrario a disposizioni di legge o di regolamenti.

Il silenzio, da parte del Comune sulla domanda, oltre al termine sopra indicato, non autorizza il privato ad iniziare i lavori.

Art. 18

Nulla-osta di altri enti

Qualora sia necessaria per poter eseguire una costruzione o trasformazione di edifici ecc. altra autorizzazione, oltre quella comunale, e che costituisce una fase del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire, come il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti, per le località tutelate dalla legge sulla protezione delle bellezze naturali, od il nulla-osta di cui all'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357, per il Permesso di Costruire in deroga, il Comune non può rilasciare il Permesso di Costruire se prima non siano intervenuti detti nulla-osta.

Art. 19

Evidenza del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire dovrà essere conservato nel cantiere dei lavori per poter essere in ogni circostanza esibita agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno, ben visibile, un cartello nel quale devono essere chiaramente leggibili:

a - l'oggetto del Permesso di Costruire e la destinazione della costruzione;

b - gli estremi del Permesso di Costruire;

- c - Il titolare del Permesso di Costruire;
- d - Il progettista;
- e - Il direttore dei lavori;
- f - L'assuntore dei lavori;
- g - Il calcolatore delle strutture in c.a.;

Art. 20

Lavori urgenti

I lavori potranno essere iniziati anche prima del rilascio del Permesso di Costruire quando si tratti:

- a - di provvedimenti richiesti da urgenti ed improvvise ragioni di sicurezza e di igiene;
- b - di modificazioni interne di fabbricati industriali.

Anche in tali casi, dovrà, però, essere fatta preventiva denuncia ed il proprietario risponderà della conformità delle opere alle disposizioni di legge e ai regolamenti in vigore, con obbligo di attenersi alle prescrizioni che venissero in seguito fatte dal Comune, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

Art. 21

Opere eseguite dal Comune e dallo Stato

Il Permesso di Costruire per le opere che il Comune intenda eseguire è sostituita dalla delibera di approvazione dei relativi progetti da parte del Consiglio Comunale.

Il parere del Comune, richiesto dall'art. 39 della Legge Urbanistica, per opere da eseguirsi direttamente dallo Stato, dalla Regione, dalla Provincia o dagli organi Comprensoriali, deve essere dato con deliberazione consiliare.

Art. 22

Lottizzazioni

I piani di lottizzazione sono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e si perfezionano con la stipula della relativa convenzione.

Per eseguire le opere di urbanizzazione è richiesto apposito Permesso di Costruire.

Art. 23

Convenzioni

La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria dei RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del Piano di Lottizzazione.

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute al Comune.

CAPO IV

Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) e Comunicazione di Avvio dei lavori

Art. 24

Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

(art. 6 L.R. n°8 del 23/04/2015 - art. 10 bis della L.R. 23/85)

1. Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione straordinaria;

b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;

c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;

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

g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;

i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista per la richiesta di Permesso di Costruire e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

4. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta

apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

5. Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

Art. 25

Interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo

(art. 9 della L.R. n° 8 del 23/04/2015 comma 1)

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;*
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;*
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;*
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.*

Art. 26

Interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo previa

Comunicazione dell'Avvio dei Lavori (CAL)

(art. 9 della L.R. n° 8 del 23/04/2015 comma 2)

Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;
- b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- g) muri di cinta e cancellate.

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

CAPO V

COMPILAZIONE PROGETTI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 27

Firma dei progetti

Tutti i progetti che vengono presentati per opere di nuove costruzioni o ricostruzioni, ampliamenti, e modificazioni di strutture di quelle esistenti devono essere firmati da un progettista tecnico (ingegnere, architetto, geometra, perito edile, perito agrario, dottore in agraria) iscritto nei rispettivi albi professionali, ciascuno per le proprie competenze.

Art. 28

Direzione dei lavori

I lavori devono essere diretti da un professionista autorizzato ai sensi della legge e dei relativi regolamenti professionali in vigore.

Nel caso che il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito, i lavori devono essere sospesi ed il Comune, ove lo ritenga opportuno, può procedere alla revoca del Permesso di Costruire.

Art. 29

Inosservanza delle norme regolamentari

L'inosservanza, anche di una sola delle prescrizioni contenute nel presente CAPO V comporta la revoca del Permesso di Costruire già accordato.

Art. 30

Richiesta e consegna di punti fissi

Quando l'edificio od opere di recinzione debbono sorgere dalle fondamenta in confine con una strada aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Comune, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi attenersi scrupolosamente, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali, e pagare le spese, comprese quelle per bolli e tasse di registro del suddetto verbale.

Art. 31

Conformità dei lavori al progetto

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire in conformità dei disegni quotati di progetto e delle condizioni del relativo Permesso di Costruire.

Qualora si intenda costruire solo in parte le opere approvate, dovrà essere fatta all'uopo ed in tempo utile (ma comunque prima della scadenza del Permesso di Costruire) relativa denuncia. Appena ultimata l'opera, il proprietario dovrà informare l'Autorità Municipale perché si possa provvedere alle dovute ispezioni.

Art. 32

Responsabilità del Committente, dell'Assuntore dei lavori e del Direttore dei lavori

Il committente titolare del Permesso di Costruire, l'assuntore dei lavori e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel Permesso di Costruire.

Art. 33

Inosservanza del progetto

Nel testo del Permesso di Costruire non è necessario enunciare le caratteristiche tecniche della costruenda opera, poiché esse sono contenute tutte nel progetto che correda l'istanza di Permesso di Costruire, al quale il provvedimento di autorizzazione espressamente si richiama.

Per conseguenza, ogni variazione di progetto, che non sia stata previamente e formalmente consentita costituisce inosservanza delle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire.

Costituisce, tra l'altro, inosservanza delle modalità fissate dal Permesso di Costruire, la diversa ubicazione del fabbricato rispetto alla previsione del progetto allegato al Permesso di Costruire.

Art. 34

Inosservanza di leggi e regolamenti

Dell'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento sono responsabili i progettisti, i direttori, i costruttori e gli esecutori dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze.

Art. 35

Vigilanza sulle costruzioni

Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per rassicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire.

Ove verifichi l'effettuazione di lavori, per i quali è necessario il Permesso di Costruire, senza che questo sia stato rilasciato, si applicano le disposizioni previste dal CAPO I della legge n. 47/1985 e legge regionale n. 23/1985.

Art. 36

Criteria per la determinazione degli indici e dei parametri

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione dello strumento urbanistico generale vengono così determinati:

1) indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) (I.F.T.): è il rapporto fra il volume edificabile ammesso in zona omogenea e la superficie complessiva della zona stessa, ivi comprese le superfici della viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali;

2) indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) (I.F.F): è il rapporto fra il volume edificabile ammesso e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità pubblica;

3) Volume edificabile o di edificazione (cubatura):

viene espresso in mc di fabbricato, ed è calcolato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza del fabbricato.

Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesto il Permesso di Costruire. Saranno esclusi dal computo della cubatura le logge con profondità non superiore a m. 1,40, i porticati e tutti i locali interrati o seminterrati per almeno un lato ad uso cantina, ricovero autoveicoli e comunque non adibiti ad abitazione, nonché tutti i volumi tecnici, quali torretta degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, vani scala a servizio di più alloggi, ecc.;

4) indice di copertura: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per la superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie di sedime la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra (piano maggiore) con esclusione di tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi quali, elencati in via puramente indicativa, poggiosi, pensiline e scale aperte su almeno due lati;

5) altezza degli edifici: è la distanza tra la quota media del terreno sul prospetto a monte del fabbricato e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35% .

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici, quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.), purché strettamente connessi alla funzionalità degli edifici;

- 6) numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarde ecc.);
- 7) distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggettidi cui al n. 4), e la linea assunta come confine di proprietà;
- 8) distacco tra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni d' impianto dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al n°4);
- 9) indici di alberatura: indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro o porzione, con l'eventuale specificazione delle essenze e della relativa circonferenza d'impianto;
- 10) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847;
- 11) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 12) area libera: e' la superficie non modificata risultante dal disposto del precedente n. 4).

Art. 37

Punti di perimetro e di livello

Il titolare del Permesso di Costruire, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Comune l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'U.T.C. effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda, redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 38

Inizio e termine dei lavori

Il titolare del Permesso di Costruire deve denunciare al Comune le date di inizio e ultimazione lavori, entro dieci giorni rispettivamente dal giorno di inizio e ultimazione lavori; è in facoltà del Comune far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio lavori, la data della notifica del Permesso di Costruire; come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Art. 39

Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico

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

La domanda deve precisare l'ubicazione, 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 concessione di occupazione; in ogni caso, i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.

Il Comune ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.

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

Art. 40

Collaudo ed agibilità

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui sia stata concessa la costruzione o la modifica, il titolare del Permesso di Costruire deve chiedere al Comune il certificato di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque da persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori qualora vi siano strutture in cemento armato;
- b) l'eventuale nulla osta degli enti od organi competenti, ai sensi di legge.
- c) collaudo dell'impianto elettrico rilasciato da un tecnico abilitato;
- d) ricevuta dell'avvenuta iscrizione all'Agenzia del Territorio del fabbricato per il quale si chiede l'agibilità.

Il Comune, controllata la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Comune ha, comunque, facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

Art. 41

Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare nulla osta, questo deve essere conseguito prima del certificato di agibilità ed allegato alla relativa domanda

Di ogni costruzione nuova o restaurata, che sia adibita od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Comune, impregiudicata l'azione penale ai sensi delle leggi vigenti, deve ordinare lo sgombero.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
CAPO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 42

Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

E' facoltà del Comune, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, di interesse ambientale e paesistico e comunque quando lo ritenga opportuno, richiedere i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel Permesso di Costruire.

Art. 43

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistente, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle parti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Comune ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 44

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

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

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

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore di m 8,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,00 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore di 30 cm rispetto a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più alto del profilo del marciapiede o del piano stradale.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e comunque non più di m 1,20.

I balconi totalmente chiusi, o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi coperti e chiusi su tutti i lati non sono ammessi ad una distanza, dal confine laterale più vicino, inferiore a m 3,00 e la misura frontale di essi non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

L'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

Art. 45

Arredo urbano - Numeri civici e targhe

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Comune con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Comune potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

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

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Comune ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio del Tecnico Comunale non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 46

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locale di uso comune.

Negli spazi interni sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 47

Uso e distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 48

Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Permesso di Costruire, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituita da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Art. 49

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 90 salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servano edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Art. 50

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione del certificato di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 40 del presente regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di potenzialità tale da richiedere detto nulla-osta, salvo che sia a funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti, quando richiesto, di filtri per l'abbattimento delle polveri.

Art. 51

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche in materia. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato, non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 52

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad ufficio, attività commerciali ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m 1,50 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è di almeno m 2,50, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Art. 53

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interne utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni di nuova costruzione adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

Art. 54

Piano sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 1,80 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti idonei. Il certificato di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionato al rispetto delle precedenti prescrizioni.

Art. 55

Norme comuni a tutti i piani abitabili: finestre, altezze, superfici.

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m 2,70, mentre per locali destinati ad uffici può essere ridotta fino ad un minimo di m 2,40.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di 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 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

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

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno (con esclusione delle camere da letto).

Art. 56

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero animali, fienili, pozzi, vasche, concimaie, ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi d' acqua devono essere posti a monte delle abitazioni, le concimaie ed i ricoveri per animali a valle. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di m 10.

Il certificato di abitabilità o agibilità può essere subordinato all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi, nella edificazione, distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada.

Art. 57

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'ufficiale sanitario, il quale può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Tali migliorie comprendono almeno la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

CAPO III
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 58

Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico debbono essere chiuse con recinzioni provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materie di sicurezza, di igiene, e di decoro pubblico.

I proprietari debbono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente regolamento.

Le recinzioni definitive prospicienti strade e spazi di uso pubblico nelle zone edificabili, dovranno essere realizzate con la parte bassa in muratura di altezza massima di m 1,00 e la parte alta a giorno di altezza non superiore a m 1,00.

Le recinzioni tra privati nelle zone residenziali non potranno superare l'altezza di metri 2.00 e potranno essere realizzate interamente in muratura, mentre nelle altre zone verranno realizzate con le modalità previste dal Codice Civile.

Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto.

Art. 59

Depositi su aree scoperte

Depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 60

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità, con particolare riferimento alle norme per il cemento armato, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono inoltre rispettare le norme di cui agli art. 3 e 4 della legge n. 1684 del 25.11.1962.

Art. 61

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, Il Comune potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti

pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 62

Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Comune, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercarpedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 44.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Comune, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed il versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessi.

Il Comune potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazioni idriche, elettriche ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.

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

Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche valgono le norme dettate dal Regolamento Comunale.

Art. 63

Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Comune ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 64

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione, sentito il parere dell'ufficiale sanitario, e di essi fatta indicazione nella concessione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 65

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nel Permesso di Costruire e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate, in ogni angolo, di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante le ore notturne, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Comune dovrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte, nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 66

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d' arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica.

Art. 67

Scarico dei materiali - Demolizioni, nettezza delle strade adiacenti a cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Comune e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 68

Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) deve adottare, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericolo di qualsiasi genere che può provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Comune potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 69

Rimozione delle recinzioni

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza, il Comune potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

Art. 70

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Comune comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello "status quo ante", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Comune comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza, il Comune può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applicano le norme di cui all'art. 13 della legge 6.8.1967 n. 765.

Art. 71

Adeguamento al regolamento delle costruzioni

Il Comune, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la commissione edilizia e, se il caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità spettanti ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti al suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprappassaggi, imposte di porte, o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove sia assolutamente urgente ed indefferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 72

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

TITOLO V
ESECUTIVITÀ DEL REGOLAMENTO
CAPO I
Art. 73

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento, entrerà in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. e da tale data si intendono abrogate le disposizioni e i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.