COMUNE DI MONTALTO
PAVESE
PROVINCIA DI PAVIA

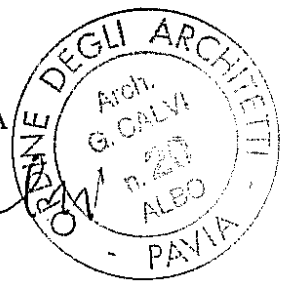
REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE
N.19 IN DATA 29/06/1993;
PUBBLICATO DAL 30/06/1993 AL 14/07/1993

MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELL'U.S.S.L. 79

CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N... DEL.....

PROGETTO ARCH. GIUSEPPE CALVI - VIA MAZZINI, 18 - VOGHERA



COMUNE DI MONTALTO PAVESE

PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 29/06/1993 - trasmessa al Co.Re.Co in data 16/07/1993 prot.2037 - ricevuta dal Co.Re.Co in data 16/07/1993 - pubblicata all'Albo Pretorio dal 30/061993 al 14/07/1993 - divenuta esecutiva il 07/08/1993

Inviato all'U.S.S.L. n.79 il 30/08/1993 prot. 2462 - Ricevuto parere il 09/12/1993 prot.3172

Inviato alla Comunità Montana Oltrepò Pavese il .30/08/1993 prot.2463 - non ricevuto parere.

Modificato a seguito dell'osservazione dell'U.S.S.L. n.79 con deliberazione del consiglio comunale n.... in data ..../..../1994 - Trasmessa al Co.Re.Co. in data ..../..../1994 prot..... - Ricevuta dal Co.Re.Co. in data ..../..../1994 - Pubblicata all'Albo Pretorio dal ..../..../1994 al ..../..../1994 - Divenuta esecutiva il ..../..../1994

Inviato alla Regione il ..../..../1994 prot....

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.... del...../...../.....

Pubblicato all'Albo Pretorio dal ..../..../..... al ..../..../.....

In vigore dal ..../..../.....

INDICE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio pag. 1
Art. 2 - Domanda edilizia - interventi pag. 1
Ambiti di intervento pag. 1
Modelli di progettazione pag. 1
Criteri di tutela delle preesistenze ambientali pag. 2
Art.3 - Tipologia delle procedure amministrative per gli assensi edilizi pag. 4
Intervento urbanistico preventivo pag. 6
Opere soggette a concessione edilizia pag. 6
Opere soggette ad autorizzazione pag. 6
Opere non soggette ad autorizzazione pag. 7
Art. 4 - Progettisti e costruttori pag. 7
Art. 5 - Strumentazione tecnica - Domanda di concessione edilizia, domanda di demolizione, o abbattimento, allegati a corredo della domanda, oneri di urbanizzazione pag. 8
Domanda di demolizione pag. 8
Oneri di urbanizzazione pag.13
Art. 6 - Procedura per la presentazione della domanda di concessione edilizia pag.14
Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri pag.14
Art. 8 - Commissione Edilizia - Composizione pag.14
Art. 9 - Compiti della Commissione Edilizia pag.16
Art.10 - Adunanze della commissione Edilizia pag.17
Art.11 - Istruttoria pag.17
Art.12 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda pag.18
Art.13 - Titolare della concessione edilizia e variazione di intestazione pag.18
Art.14 - Validità, decadenza, annullamento della concessione edilizia pag.20
Art.15 - Varianti al progetto pag.20
Art.16 - Inizio dei lavori - Punti fissi di linea e di livello. - Interruzione pag.21
Art.17 - Direttore dei lavori e costruttore pag.21
Art.18 - Ordine di cantiere pag.22
Scavi pag.23
Ponti a sbalzo pag.24
Art.19 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico pag.24
Art.20 - Visite di controllo: termini e modalità pag.25
Art.21 - Norme particolari per i cantieri edilizi pag.26
Art.22 - Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità pag.27
Art.23 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità pag.28
Art.24 - Classificazione dei locali pag.28
locali di abitazione pag.29
locali accessori pag.29
Art.25 - Caratteristiche dei locali, altezze e volumetrie minime, cavedi, riscontri d'aria pag.29
Dimensioni minime pag.30
Dimensionamento volumetrico pag.30
Cavedi pag.31
Riscontro d'aria pag.31
Art.26 - Ventilazione, termoventilazione, condizionamento pag.31
Art.27 - Soffitti inclinati pag.32
Art.28 - Soppalco pag.32
Art.29 - Piani seminterrati pag.33
Art.30 - Sottotetti pag.33
Art.31 - Definizione dei parametri edilizi pag.33
Su=Superficie utile lorda pag.33
Sc'=Su'+60%Snr - Superficie complessiva pag.33
Sc=Superficie coperta pag.34
Rc=Sc/Sf - Rapporto di copertura pag.34
Piano di utilizzo pag.34
H=Altezza del fabbricato pag.34
V=Volume del fabbricato pag.34
Distanze: a) Distanze minime tra fabbricati (Df) pag.35
b) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc) pag.35
c) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds) pag.36
Art.32 - Ambienti pag.37
Requisiti generali e requisiti tecnici pag.38
pag.38

Requisiti illuminotecnici pag.38
Requisiti acustici pag.39
Requisiti relativi alla purezza dell'aria pag.39
Requisiti relativi ai servizi tecnologici pag.40
Requisiti per la fruibilità - assenza di barriere architettoniche pag.40
Requisiti relativi alla sicurezza pag.41
Art.33 - Ambienti, requisiti generali, cortili pag.42
Art.34 - Isolamento dell'umidità pag.44
Art.35 - Isolamento termico pag.44
Art.36 - Isolamento fonico pag.44
Art.37 - Dimensioni minime pag.46
Art.38 - Rete fognante pag.46
Art.39 - Dotazione di impianti minimi pag.47
Art.40 - Approvvigionamento idrico pag.47
Art.41 - Laboratori scientifici, impianti termici, focolai pag.48
Art.42 - Copertura pag.49
Art.43 - Pareti divisorie pag.49
Art.44 - Scale ed ascensori pag.49
Art.45 - Scale e bocche antincendio in edifici industriali-artigianali pag.50
Art.46 - Canne fumarie pag.50
Art.47 - Richiamo a leggi particolari in materia pag.50
Art.48 - Costruzione e manutenzione di strade private pag.51
Art.49 - Decoro generale pag.51
Art.50 - Decoro ambientale urbano pag.51
Art.51 - Distintivi urbani e segnaletica pag.52
Art.52 - Apposizione di indicatori, tabelle stradali, numeri civici pag.52
Art.53 - Passi carrabili, accesso e sosta veicoli, rampe, parcheggi annessi alla residenza pag.53
Accessi pag.53
Rampe pag.53
Parcheggi annessi alla residenza pag.54
Art.54 - Zoccolature pag.54
Art.55 - Elementi aggettanti, tende solari pag.55
Art.56 - Intercapedini - bocche di lupo pag.55
Art.57 - Emergenze tecniche e coperture pag.56
Art.58 - Recinzioni pag.56
Art.59 - Vetrine, insegne pag.57
Art.60 - Marciapiedi e porticati pag.57
Art.61 - Zone verdi pubbliche o private pag.57
Art.62 - Depositi di materiali pag.58
Art.63 - Locali di raccolta e deposito temporaneo di rifiuti solidi pag.58
Art.64 - Cassette per corrispondenza pag.58
Art.65 - Standard urbanistici - Norme generali pag.59
Art.66 - Morfologia e verde urbano pag.60
Art.67 - Sistemazione aree scoperte pag.60
Art.68 - Parcheggi, box pag.61
Art.69 - Tutela dell'ambiente pag.61
Art.70 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari pag.62
Art.71 - Locali per allevamento e ricovero di animali pag.62
Art.72 - Impianti per lavorazioni insalubri pag.62
Art.73 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo pag.63
Art.74 - Convenzioni pag.64
Art.75 - Procedura d'ufficio pag.65
Art.76 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione pag.66
Art.77 - Piani particolareggiati di iniziativa comunale pag.66
Art.78 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi - Progetti relativi, esecuzioni, controlli pag.67
Art.79 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante pag.67
Art.80 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione pag.67
Art.81 - Concessioni edilizie nella lottizzazione pag.68
Art.82 - Deroga pag.68
Art.83 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - repressione delle opere abusive pag.69
Art.84 - Entrata in vigore del Regolamento pag.69
Art.85 - Disposizioni transitorie pag.69

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

L'attività delle costruzioni edilizie, le altre attività ad esse collegate, la costruzione delle opere di urbanizzazione, ogni attività di trasformazione dell'ambiente fisico urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio, le diverse utilizzazioni del suolo in tutto il territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme di P.R.G., dalla legge urbanistica 17/08/1942 n.1150, modificata ed integrata con la legge del 06/08/1967 n.765, dalla l. n.10/1977 e succ. mod. e dalla l. n.47/1985 nonché dalle altre leggi statali e regionali successivamente emanate e dai regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

Art. 2 - Domanda edilizia - Interventi

Chiunque, nell'ambito del territorio comunale, intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere con apposita domanda edilizia la concessione al Sindaco e deve osservare le prescrizioni procedurali e tecniche della legge urbanistica del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., del Regolamento d'Igiene e di tutte le norme vigenti nel Comune in materia di costruzione.

Ambiti di intervento

L'Amministrazione Comunale definisce attraverso gli strumenti urbanistici:

- le zone dove l'intervento è ammissibile attraverso il rilascio di semplice concessione edilizia;
- le zone dove l'intervento è soggetto ai piani attuativi per la pianificazione urbanistica di dettaglio: piani particolareggiati,

piani di lottizzazione convenzionata (con eventuale specificazione dei modelli di progettazione da utilizzare), piani di recupero, piani di zona e piani planivolumetrici.

Precisa inoltre attraverso norme:

- i criteri che nelle varie zone possono determinare il ricorso alla pianificazione di dettaglio;

- le unità urbanistiche, ovvero i bacini di utenza di aree ed attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive di cui al decreto ministeriale 02/04/1968 e dalla legge 11/06/1971 n° 426 e dalle successive norme in materia a cui si riferisce la ristrutturazione coordinata dei servizi di quartiere nei piani di dettaglio e in ordine alle specifiche situazioni di intervento.

Modelli di progettazione

La struttura tecnica dei piani di dettaglio e dei progetti edilizi viene regolata in riferimento ai seguenti modelli di progettazione.

- **Manutenzione ordinaria:** interventi, definiti dall'art.31/a della l.457/78, per i quali occorre la comunicazione al Sindaco.

- **Manutenzione straordinaria:** interventi, definiti dall'art.31/b della l. n.457/1978, per i quali occorre l'autorizzazione edilizia con l'osservanza dell'art. 48 della legge 05/08/78 n° 457.

- **Restauro:** interventi, definiti dall'art.31/c della l. n.457/1978, atti ad conservare o restituire, con metodologia storico-critica rigorosamente documentata, i caratteri architettonici degli organismi, edifici singoli o parti; in modo integrale relativamente agli aspetti figurativi e stilistici, e in modo sostanziale negli aspetti distributivi e funzionali. E' costituito dalle opere, per le quali l'assenso edilizio è l'autorizzazione, tendenti a risolvere i problemi igienici e di abitabilità-agibilità, nel rispetto dell'impianto strutturale-architettonico dell'interno e dell'aspetto formale-decorativo esterno.

- **Risanamento conservativo**: interventi, definiti dall'art.31/c della l. n.457/1978, atti a conservare o restituire, con metodologia storico-critica, forme ambientali, storicamente rappresentative ed identificabili nel tessuto urbano e nelle zone agricole, mediante la tutela di lineamenti e strutture architettoniche dell'ambiente. E' costituito dalle opere, per le quali si richiede la concessione edilizia, tendenti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che, nel prevalente rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali originali dell'edificio, possono anche incidere e modificare parzialmente le strutture e variare gli accessori e gl'impianti, conservando le destinazioni d'uso originali.

- **Ristrutturazione edilizia**: interventi, definiti dall'art.31/d della l. n.457/1978, atti a recuperare singoli organismi o correggere insediamenti al fine di riorganizzare complessivamente aspetti ambientali in quanto sistemi di bisogni e relazioni esprimibili in dimensioni e distribuzioni di strutture e organi della società urbana, con eventuale cambio di destinazione d'uso. E' costituita dagl'interventi, per i quali si richiede la concessione edilizia di solito preceduta da piano di recupero, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, la trasformazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, conservando, in termini quantitativi, l'entità volumetrica preesistente.

- **Ristrutturazione urbanistica:** interventi, definiti dall'art.31/e della l. n.457/1878, atti a ridisegnare l'assetto urbanistico di un congruo comparto dell'abitato, costituenti l'oggetto di un piano particolareggiato o di un piano di recupero.

- **Nuove costruzioni**: edilizia pubblica o privata, impianti, opere di urbanizzazione, manufatti prefabbricati, involucri mobili anche privi di collegamento o ormeggio fisso al terreno, costruzioni leggere prefabbricate e non, tendoni e vetture, aerostati, imbarcazioni e simili che non siano utilizzabili come mezzo di trasporto, per i quali si richiede la concessione edilizia.

- **Costruzioni sperimentali**: realizzate con procedimenti costruttivi e/o materiali non ancora ordinariamente acquisiti nella tecnologia edilizia, per le quali si richiede la concessione edilizia.

- **Spazi scoperti**: giardini, cortili, aree con resti di edifici di interesse archeologico ecc., sia su piattaforma artificiale, sia su terreno allo stato naturale.

Criteri di tutela delle preesistenze ambientali

Qualsiasi intervento edilizio nel territorio comunale, anche in area non compresa nella Zona "A" Centro Storico o nelle Cascine di valore ambientale, qualora sia in diretto rapporto visuale con preesistenze edilizie pregevoli per aspetti architettonici, ambientali o costituenti tipica documentazione dell'edilizia tradizionale locale, oppure ricada in area di notevole valore paesistico, è soggetto all'osservanza dei seguenti criteri di tutela ambientale:

- forma planimetrica dell'edificio correlata con quella da tutelare, limitando la difformità da questi per gli sviluppi lineari o le frantumazioni ad una differenza intorno al 50% e prevedendo la separazione o la fusione degli organismi edilizi di progetto al fine di ottenere la richiesta correlazione;
- altezza dell'edificio simile a quella delle preesistenze, salvo l'adeguamento alle norme igieniche dell'altezza dei locali interni;
- impiego di materiali compatibili con le preesistenze tradizionali di valore ambientale e precisamente:
- per il manto di copertura i coppi laterizi o le tegole

portoghesi.

Sono vietati i tetti piani, le lastre di fibrocemento anche se colorato, le tegole in cemento;

- per il trattamento delle pareti esterne, qualora non possano essere lasciate in mattoni a vista, l'intonaco civile con zoccolatura in mattoni o in pietra naturale non lucidata.

Sono vietati gl'intonaci plastici ed i rivestimenti in materiali riflettenti;

- per i serramenti di finestra gl'infissi e telai in legno con imposte in legno a persiana o ad ante piene; i serramenti metallici preverniciati e le persiane ad anta preverniciate, nei colori compatibili con l'ambiente.

Sono vietate le persiane avvolgibili ;

- per i serramenti delle porte esterne, il legno ed il vetro;

- per le vetrine dei negozi, il legno, il ferro da verniciare, il vetro, l'alluminio anodizzato nei colori compatibili con l'ambiente;

- per i canali di gronda ed i tubi pluviali, il rame e la lamiera da verniciare;

- per le tinteggiature esterne, le tonalità derivate dall'impiego di ossidi e pigmenti minerali quali: Terra di Siena Naturale e Terra di Siena Bruciata; Terra d'Ombra, Ocra Gialla, Rosso Inglese, Cinabro, Nero Fumo, ecc.

I colori puri dovranno essere opportunamente dosati ed eventualmente mescolati per ottenere composizioni cromatiche di toni ed intensità compatibili con l'ambiente;

- per le cornici ed i davanzali delle finestre e le soglie delle porte esterne e delle vetrine, la pietra naturale non lucidata;

- per le insegne dei negozi, l'inserimento nel serramento.

L'insegna a bandiera è consentita solo se di dimensioni contenute e di materiali, aspetto e caratteristiche compatibili con l'ambiente.

Art. 3 - Tipologia delle procedure amministrative per gli assensi edilizi

Intervento urbanistico preventivo

Sono interventi urbanistici preventivi, soggetti alle procedure della L.R.. n.14/1984:

- i piani particolareggiati di cui agli articoli dal 13 al 17 della l. n.1150/1942;
- i piani di recupero di cui agli art. 28 e 30 della l. 457/1978;
- i piani di lottizzazione di cui all'art.28 della l. 1150/1942;
- i piani di zona di cui all'art. 9 della l. 167/1962;
- i piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della l. n.865/1971.

Opere soggette a concessione edilizia

Oltre alle opere indicate nel precedente paragrafo (risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni), sono soggette a concessione edilizia anche:

- le opere di urbanizzazione in attuazione di piani attuativi ed ogni altra opera che costituisca trasformazione urbanistica del territorio;
- gli ampliamenti, le soprelevazioni, le ricostruzioni anche parziali di edifici esistenti.
- la variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti qualora comporti l'esecuzione di opere edilizie e/o la variazione degli standard;
- le modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- le demolizioni;
- i muri di sostegno di altezza superiore ad un metro posti a confine con spazi di uso pubblico;
- ogni struttura o manufatto interessante la pubblica incolumità o la tutela dell'ambiente.

Opere soggette ad autorizzazione:

Oltre alle opere indicate nel precedente paragrafo (manutenzione straordinaria, restauro), sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- la costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi ad uso pubblico, chioschi permanenti o provvisori;
- gli scavi e rinterri, spianamenti, rilevati in genere, muri di sostegno non interessanti la pubblica incolumità;
- le cappelle, edicole e monumenti funerari in genere all'interno del cimitero comunale;
- l'abbattimento motivato di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- l'apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- la trasformazione di vetrine, il collocamento di insegne, mostre, affissi pubblicitari cartelli indicatori,
- la costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti al pubblico o prospettanti luoghi pubblici;
- la manutenzione straordinaria di condutture elettriche, telefoniche, del gas, di acquedotto, fognatura, ecc., sia da parte di privati sia di società concessionarie, nei suoli pubblici e privati, se non costituiscono opere di urbanizzazione;
- l'allacciamento di edifici ai servizi canalizzati esistenti se non costituisce opera di urbanizzazione.

Opere non soggette ad autorizzazione:

- le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica n.1150/1942;
- le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice stradale;

- le opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge n° 1089 dell' 01/06/1939;

- le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

Art. 4 - Progettisti e costruttori

La progettazione e la direzione dei lavori delle opere di cui alle presenti norme, devono essere effettuate da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze professionali.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato e/o acciaio, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 5 - Strumentazione tecnica Domanda di concessione edilizia, domanda di demolizione, o abbattimento, allegati a corredo della domanda, oneri di urbanizzazione

Chiunque, ente pubblico o privato cittadino, intenda eseguire opere edilizie di qualsiasi genere, o intenda variare progetti approvati, deve fare domanda di concessione diretta al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario o avente titolo e del progettista e gli altri dati richiesti per l'istruttoria della pratica.

Per le aree edificatorie appartenenti a persona giuridica, la domanda deve essere avanzata dagli organi che hanno la legale rappresentanza.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico, artistico vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 e per tutti quelli ricadenti in aree soggette a vincolo ambientale ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497 la concessione non può essere rilasciata senza il nullaosta preventivo al progetto ottenuto, a seconda delle competenze, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Lombardia, dagli organi regionali competenti o dal sindaco per gl'interventi subdelegati.

La domanda di concessione edilizia, formulata sul modulo apposito o su carta legale riportante tutte le informazioni richieste ed elencate nel modulo apposito, deve essere corredata da:

- Modello-questionario ai fini statistici, contenente i dati base necessari alla progettazione, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme; stralcio di P.R.G.;
- Planimetrie o estratto di mappa autenticato in scala 1/1000 o 1/2000 o tipo di frazionamento, rilasciato in data inferiore a sei mesi;
- Planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1/500 con le indicazioni delle proprietà confinanti con una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti, ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto (solo nei casi richiesti);
- Planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1/500 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.), l'indicazione delle reti fognarie esistenti e di progetto ed il loro punto di recapito finale, le recinzioni, gli ingressi e tutto ciò che possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico sia privato (le planimetrie di cui ai punti

precedenti possono essere riunite in un'unica planimetria);

- Disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
- Destinazione d'uso dei locali;
- Quote planimetriche ed altimetriche;
- Dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- Indicazione dei rapporti di illuminazione;
- Ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
- Ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- Strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
- Nella pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché la rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
- Materiali della copertura, senso delle falde e delle pendenze, volumi tecnici, camini, grondaie e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.;

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1/200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1/50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e devono recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

- Disegni quotati, normalmente in rapporto 1/100, delle sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, evidenzianti la larghezza della strada e quella degli altri spazi.

Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nel terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

- Disegni, normalmente in rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- Disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1/50, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, del loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra.

- Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

- Rilievo quotato in scala minima 1/100 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;

- Disegni dello stato di fatto in scala minima 1/100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto, se contenenti anche le indicazioni di cui al precedente punto, devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite e con campitura rossa quelle nuove.

I prospetti devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

- Relazione illustrativa;

- Impegno privato tra il Comune ed il proprietario (tale da registrarsi in atto pubblico in caso di necessità) vincolante l'area

utilizzata ai fini del computo volumetrico;

Per gli edifici industriali devono essere indicate anche le lavorazioni che vi si effettuano, gli scarichi di ogni tipo, forma e dimensione che ne derivano ed il modo come verranno effettuati.

Per tutte le servitù ed i vincoli interessanti la proprietà dell'edificante (servitù di passaggio pubblico o privato, prospetti, cortili comuni, altius non tollendi, vincoli di pattuizione privata, di piano regolatore, vincoli monumentali, di rispetto, paesistico-ambientali, militari, ecc.) deve essere presentata una dichiarazione, firmata dal proprietario, con l'indicazione degli estremi dei titoli corrispondenti.

Nel caso che non esistano vincoli e servitù di sorta il proprietario deve dichiarare questa circostanza nella domanda di costruzione.

Presentazione del nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove richiesto;

Presentazione del nullaosta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti, degli Organi Regionali Forestali e per i Beni Ambientali ed il Paesaggio;

Autorizzazione, ove richiesta, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade provinciali fuori dai centri abitati, con le procedure del D.LGS. 30/04/1992 n.285.

Per i teatri, cinematografi, edifici scolastici di ogni ordine e grado, edifici pubblici, luoghi di pubblico ritrovo, stabilimenti industriali ed in genere per tutti gli edifici che richiedono obbligatoriamente l'approvazione di altri enti od autorità, l'esame da parte della commissione edilizia ed il successivo rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dei primi od alla documentazione dell'intervenuto silenzio-assenso, se ammissibile.

Tutti gli elementi precedentemente elencati devono essere accertati direttamente alla data della presentazione delle domande sotto la personale responsabilità dei denuncianti.

Il Sindaco può dichiarare nulla la concessione edilizia qualora venga riscontrata difformità dolosamente infedele tra il denunciato ed il reale;

Gli elaborati di cui ai precedenti punti possono essere riuniti in tavole di disegno, contenenti diversi tipi di

informazioni, che dovranno essere presentate in copie piegate secondo il formato UNI.

Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie due copie di disegni; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno quattro copie; per quelle soggette a vincolo ambientale sono necessarie cinque copie.

Domanda di demolizione

Per le demolizioni è fatto obbligo di presentare domanda al Sindaco.

L'autorizzazione alla demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termine delle leggi vigenti per la conservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale; l'eventuale rilascio dell'autorizzazione o concessione, comunque, non pregiudica l'intervento della Sovrintendenza ai Monumenti e delle altre autorità competenti.

La demolizione non può essere autorizzata se il fabbricato interessato è anche parzialmente occupato.

La demolizione è peraltro subordinata alla disinfestazione del fabbricato o delle parti da demolire, alla sistemazione o recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata, alla protezione dei giardini, da conservare integralmente, e degli alberi di alto fusto. L'abbattimento degli alberi deve essere espressamente autorizzato.

La domanda di demolizione deve essere presentata al Sindaco corredata da :

- copie ufficiali delle planimetrie comprendenti, oltre all'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, una zona di metri cento circostante la proprietà;
- stralcio di P.R.G. in scala 1/2000 e 1/5000;

- piante e sezioni del fabbricato da demolire in scala 1/100;
- documentazione fotografica;
- parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le domande, sia per la concessione di demolizione, sia per quelle di costruzione, qualora interessino gli stessi simboli, sono associabili in un'unica pratica.

Oneri di urbanizzazione

Il rilascio della concessione per costruzione od interventi non compresi in piani attuativi resta comunque subordinata al pagamento da parte del titolare di una somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione relativi agli immobili interessati secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale, nonché agli altri oneri di cui alla legge n.10/1977.

Art. 6 - Procedura per la presentazione della domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente articolo 5, deve essere presentata all'Ufficio Protocollo Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e della data di ricevimento.

Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri

Le domande di concessione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Tali domande, corredate dagli elaborati richiesti, devono essere sottoposte agli Uffici Tecnici Comunali per un preventivo esame urbanistico ed edilizio al fine di verificare:

- la conformità delle destinazioni d'uso rispetto alle

previsioni di strumenti urbanistici vigenti o adottati;

- il grado di urbanizzazione primaria e secondaria dell'unità urbanistica interessata all'intervento medesimo;

- la necessità o non-necessità, per i casi previsti, di piano attuativo;

- la rispondenza delle norme in relazione ai parametri da osservare: indici, distanze, altezza, ecc.;

- la compatibilità delle soluzioni planivolumetriche proposte con l'ambiente.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica riprende nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati integrativi.

Qualora si renda necessario richiedere un'ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 60 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;

- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plani-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o ad altri sistemi di smaltimento delle acque reflue, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

Art. 8 - Commissione edilizia
Composizione

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale composta da:

Membri di diritto:

1) il Sindaco o un Assessore da Lui delegato, che la presiede;

2) il Tecnico Comunale;

3) l'Ufficiale Sanitario o un suo delegato;

4) il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato.

Membri elettivi

- quattro persone nominate dal Consiglio Comunale scelte tra coloro che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica, di cui uno esperto in materia di tutela ambientale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario del Comune o un altro impiegato designato dal Sindaco.

I commissari di nomina consiliare durano in carica due anni e non possono essere rieletti, se non dopo un periodo di quattro anni.

Il commissario di nomina consiliare che lasci l'incarico prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai commissari di nomina consiliare, residenti fuori dal territorio comunale, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

Art. 9 - Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;

b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;

d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;

e) sulle opere pubbliche del Comune;

f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;

g) sul rinnovo di concessioni edilizie.

La Commissione esprime parere sulle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso. Il parere consultivo della Commissione Edilizia è obbligatorio sia espresso nei casi di cui ai punti f) e g), facoltativo negli altri casi.

Art. 10 - Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga

necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Deve essere fatto esplicito riferimento a verbale dell'osservanza di questa prescrizione.

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda ed appone sul relativo progetto la dicitura "esaminata dalla Commissione Edilizia ..." completando con la data e la firma del Presidente.

Art. 11 - Istruttoria

I progetti da sottoporre alla Commissione Edilizia dovranno essere istruiti, prima dell'esame della C.E. stessa, dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale Sanitario comunale che esprimeranno il loro parere.

Art. 12 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Il rilascio della concessione edilizia non facente parte di

piani attuativi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

La concessione, invece, non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alle conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevuta del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione di cui alla legge n.10/77.

La concessione costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa in vigore e non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la responsabilità e fatti sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di sessanta giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il

silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori, salvo per le manutenzioni, nei limiti delle leggi vigenti.

Art. 13 - Titolare della concessione edilizia e variazione di intestazione

La concessione edilizia è nominativa ed è valida esclusivamente per la persona fisica o ente, avente titolo, a cui è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione, unendo alla domanda copia autentica del titolo, ed il Sindaco, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione o voltura della concessione è ammissibile soltanto nel caso che non comporti frazionamento della concessione stessa.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 14 - Validità, decadenza, annullamento della concessione edilizia

La concessione edilizia ha la validità di tre anni; le opere autorizzate devono essere iniziate entro un anno, e definitivamente portate a termine entro tre anni dal rilascio ai sensi della legge n° 10/1977 e succ. mod.

Decadenza: la decadenza della concessione, si verifica nei casi previsti dalla legge 28/01/1977 n° 10 ed inoltre, nell'ipotesi prevista dall'articolo 31 della legge n° 1150 del 17/08/1942, e successive modificazioni ed integrazioni.

Annullamento: la concessione viene annullata quando il progetto approvato risulti non conforme a norme di legge o di regolamento o a previsioni urbanistiche anche se entrate in

vigore successivamente al rilascio della concessione, purché la costruzione non sia stata ancora iniziata.

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

L'adozione di nuove previsioni urbanistiche rende obbligatoria l'applicazione dele misure di salvaguardia.

Art. 15 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

Art. 16 - Inizio dei lavori, Punti fissi di linea e di livello, Interruzione

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro dieci giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà, trascorsi altri sessanta giorni, comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma primo vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Fermo restando il dispositivo dell'articolo 14 del presente regolamento, il proprietario di un edificio in costruzione costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà provvedere a mente dell'articolo 38 della legge sull'ordinamento delle autonomie locali 08/08/1990 n.142 ponendo le spese a carico degli interessati.

Art. 17 - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva dei responsabili delle opere edilizie in corso di realizzazione deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei

lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 18 - Ordine di cantiere

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni o riparazioni o riforme e demolizioni di fabbricati, deve usare tutti quelle cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone od alle cose e deve attenuare, nei limiti del possibile le molestie ai terzi.

Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, devono essere usate tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, ed in particolare molestia e danno dei fabbricati vicini.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati e fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde o con mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzate con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute o gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Gli assiti dovranno essere di aspetto decoroso, di altezza adeguata e con gli angoli verniciati a righe bianche e rosse.

Se l'opera di chiusura comporta l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante domanda nella quale siano specificate la località, l'estensione e la probabile durata dell'occupazione.

Nei casi in cui la costruzione sia isolata e non direttamente a contatto con la strada, su richiesta dell'interessato, il Sindaco può concedere che non sia provveduto alla chiusura del luogo

destinato all'opera.

Scavi

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostanze, non compromettere la sicurezza degli edifici ed impianti preesistenti, consentire, salvo speciale concessione, la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici e, in particolare, stradali.

Nei casi di soprelevazione di edifici, la parte inferiore dei quali rimanga abitata o, comunque occupata, deve essere assicurata a questa una salda copertura al fine di evitare pericoli, molestie, infiltrazioni.

Durante i lavori di scavo:

- i ritrovamenti di oggetti di presumibile interesse storico, artistico, archeologico, devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti in materia, tramite tempestiva comunicazione al Sindaco, lasciando intatti gli oggetti ritrovati fermo restando l'obbligo di osservare le vigenti leggi in materia;

- nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane deve essere informato immediatamente il sindaco ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 21/10/1975 n.803 e delll'art.5 del D.P.R. 10/09/1990 n.285.

Ponti a sbalzo

L'Amministrazione Comunale può non consentire l'impianto di assiti su suolo pubblico ove ravvisi ragioni di disturbo al pubblico passaggio della circolazione. In tal caso può autorizzare l'installazione di ponti a sbalzo o ponteggi tubolari che assicurino il transito pedonale e l'incolumità pubblica, stabilendo anche nei particolari il modo di installazione e le protezioni da adottarsi.

Il ponte di servizio verso il pubblico passaggio non può essere costruito ad altezza minore di m. 3 misurato dal suolo alla parte inferiore dell'armatura del ponte e deve avere il piano eseguito in modo da proteggere con sicurezza lo spazio

sottostante.

Per il ponte a sbalzo tale altezza deve essere non minore a m. 4.

Tutte le strutture provvisorie (ponte di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, e simili) devono avere i requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, o in acciaio, del costruttore e dell'assistente.

La presente tabella è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità Comunale e statale.

Art. 19 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ogni sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art. 20 - Visite di controllo: termini e modalità

Ogni costruzione è soggetta al controllo del Sindaco durante l'esecuzione dei lavori a mente dell'art.4 della legge 28/02/1985 n.47.

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, soprelevazioni, ricostruzioni anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire manodopera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione dei controlli durante la visita.

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

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

Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta ed, in

particolare, per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite, od in esecuzione a quelle autorizzate, i funzionari del Comune dovranno avere libero accesso agli immobili.

In caso di mancanza della concessione di cui al presente regolamento, o quando i lavori risultino in totale difformità o con variazioni essenziali da quelli oggetto della concessione, il Sindaco, oltre alle sanzioni previste dalla normativa vigente, ordina la sospensione dei lavori e la demolizione delle opere con le modalità previste dall'art.7 e seguenti della L.n.47/1985 e ciò indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste dall'art.20 della L.n.47/1985.

Gli ordini di sospensione e di demolizione di opere non autorizzate saranno fatti eseguire in conformità al disposto della L.n.47/1985 e senza pregiudizio dell'azione penale e delle relative sanzioni.

Art. 21 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Ai sensi delle vigenti leggi in materia, si richiamano espressamente:

a) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;

b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

c) l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

d) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

Art. 22 - Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati, destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animale, ecc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Oltre al certificato di agibilità per gli edifici da adibirsi ad attività lavorativa o a deposito di materiali, deve essere rilasciato dal Sindaco anche il nulla osta all'attività prima che questa abbia inizio, ai sensi del punto 3.1.9. e seguenti del Regolamento locale d'Igiene Tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 23 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della concessione, il titolare dei lavori, e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o non di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata

dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione, abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Nel caso che l'esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di legge e di regolamento o al progetto che ha conseguito la concessione o ad eventuali variazioni autorizzate, il Sindaco, oltre ad applicare le sanzioni di cui alla L.n.47/1985 dovrà anche rifiutare l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombro dei locali, ove questi risultino irregolarmente occupati, secondo gli artt. 221 e 222 del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/1934 n.1265 ed il titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 24 - Classificazione dei locali

Locali di abitazione

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

A.1 - soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale sia collettiva;

A.1 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

A.2 - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;

A.2 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

A.2 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

A.2 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Locali accessori

Sono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 - a) scale che collegano più di due piani;

- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 m. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di avviamento e di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 - a) disimpegni inferiori a 9 mq.;

- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a giudizio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

La classificazione dei locali deve essere verificata anche in relazione alle disposizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 25 - Caratteristiche dei locali, altezze e volumetrie minime, cavedi, riscontri d'aria.

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superficie della finestra e il pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Dimensioni minime

Le dimensioni minime dei locali: lineari planimetriche, di

area di volume, di altezza, di superficie illuminante naturale diretta, devono essere conformi al Capitolo 4 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Dimensionamento volumetrico

Nei casi in cui è consentita un'altezza minima interna netta inferiore a quelle indicate dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266 perché interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai fini del computo volumetrico si dovrà considerare un'altezza virtuale corrispondente a quella prescritta dall'articolo 43 della legge 05/08/1978 n.457.

Nei casi in cui per motivi estetici ed igienici si vogliano realizzare altezze interne superiori a quelle minime, ai fini del computo della volumetria prevista nelle varie zone del P.R.G., si dovrà tener conto dell'altezza netta effettiva, maggiorata dell'altezza reale della soletta.

Cavedi

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G., dovranno essere conformi al capitolo 5 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Riscontro d'aria

Ad ogni unità abitativa dovrà essere assicurato un opportuno riscontro d'aria, mediante la libera esposizione di due o più fronti, in conformità a quanto prescritto dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 26 - Ventilazione, termoventilazione, condizionamento

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditte specializzate, le opere devono essere conformi al titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo inizio dei lavori della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto ai sensi della l.30/04/1976 n.373, del D.M. 10/03/1977 e del D.M. 30/07/1986.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto ai sensi della l.05/03/1990 n.46 e del D.P.R. 06/12/1991 n.447.

I volumi dei locali devono essere verificati, in base alla presenza di sostanze inquinanti o di vapore contenuto nell'aria, ai ricambi d'aria effettivamente realizzati.

I ricambi d'aria devono essere assicurati da sistemi di ventilazione appositi e permanenti nella misura prevista dal capitolo 4 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 27 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per determinare l'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi prescritti dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 28 - Soppalco

Nei locali d'abitazione, magazzini, esercizi pubblici e negozi, gli impalcati a mezz'aria saranno ammessi solo se conformi alle prescrizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 29 - Piani seminterrati

Eventuali locali in cui il pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A.2 purché conformi alle prescrizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 30 - Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, devono essere conformi alle prescrizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 31 - Definizione dei parametri edilizi

Su = Superficie utile lorda

E' costituita dalla somma delle aree di tutti i piani fuori terra misurate al lordo della muratura perimetrale. Sono esclusi dal computo: i porticati pubblici e privati non compresi nella superficie coperta dell'edificio, fino al 20% della superficie coperta stessa; le logge rientranti, comprese nella superficie

coperta dell'edificio; i balconi; i servizi tecnici ed i locali accessori (centrale termica, cantine, ecc.) fino al 20% della superficie utile complessiva; le autorimesse, sia interne che esterne al fabbricato, se contenute entro i limiti obbligatori per legge; i servizi tecnici ed i locali accessori non sono computati se interrati o emergenti al massimo con l'intradosso del solaio m 0,70 dalla quota della strada pubblica di accesso.

Sc' = Su' + 60% Snr
Superficie complessiva

E' computata secondo le indicazioni del D.M.LL.PP. 10/05/1977 ai fini esclusivi della determinazione del contributo sul costo di costruzione.

Sc = Superficie coperta

E' l'area della proiezione orizzontale di tutte superfici utili lorde dell'edificio, escluse le scale esterne a giorno ed i balconi con aggetto non superiore a m 1,20.

Rc = Sc/Sf - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio Sc e la superficie fondiaria del lotto Sf.

Piano di utilizzo

Il piano di utilizzo è il piano circostante l'edificio, cioè il piano del marciapiedi, per i fabbricati in fregio alla strada, o piano del terreno sistemato al piede della facciata, per i fabbricati in arretrato dal filo stradale.

H = Altezza del fabbricato

Per gli edifici residenziali o assimilabili è misurata, nei terreni pianeggianti, dal piano di utilizzo alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Per i terreni in declivio o a quota variabile intorno all'edificio, l'altezza è quella media ponderale, cioè il quoziente del rapporto tra l'area di tutte le facciate ed il perimetro dell'edificio.

Per gli edifici produttivi industriali, artigianali o assimilabili, è misurata dal piano di utilizzo all'intradosso della struttura di copertura piana o sub-orizzontale, ed alla catena dell'arco per le coperture curve.

Per ogni zona edilizia l'altezza massima è espressa in valore assoluto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, mentre in relazione alla larghezza stradale si applicano le disposizioni del D.M. 02/04/1968.

Nelle lottizzazioni convenzionate è consentito, nell'ambito degli edifici della lottizzazione, il trasferimento dei volumi superando in taluni casi l'altezza massima di zona, con il limite di m 7,50.

Si prescinde da tale limite per camini, torri, volumi tecnici e attrezzature tecnologiche;

V = Volume del fabbricato

E' la sommatoria del prodotto della superficie utile lorda Su di ogni piano per l'altezza interpiano da pavimento a pavimento, salvo che per l'ultimo piano, per il quale si considera il prodotto della Su per l'altezza dal pavimento alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Distanze

a) Distanze minime tra fabbricati (Df):

per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, negli edifici esistenti, anche se della stessa proprietà, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento e/o soprelevazione di edifici esistenti e di nuova edificazione, nel caso di nuove pareti finestrate, o parti di pareti finestrate prospicienti pareti anche non finestrate, è prescritta la

distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 10,00.

b) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc):

per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge negli edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, oppure se preesistente sul confine parete, o porzione di parete senza finestra alta almeno m 3,00.

In tal caso è consentito costruire a confine per la medesima estensione massima (altezza e lunghezza) dell'esistente.

Il minimo di m 5,00 può inoltre essere ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, ma evitando la creazione di frontespizi nudi o prospetti ciechi. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed un'altezza massima esterna, misurata alla sommità della falda, di m 2;80.

c) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds):

per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone A, B/1, B/2, D/1 che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento e/o soprelevazione di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a m. 5,00 salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente. In tali casi è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente.

Anche nel caso di allineamento già in atto la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone C/1, C/2, D/2 che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i m. 7,00 ed i m. 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In caso di intervento urbanistico preventivo (di norma piano particolareggiato) possono essere previste distanze diverse, in conformità al D.M. 02/04/1968.

Per gli edifici ricadenti all'esterno del perimetro del centro abitato, delimitato ai sensi dell'art.4 del D.LGS.30/04/1992 n.285, le distanze sono regolate dal D.P.R. 26/04/1993 n.147.

Art. 32 - Ambienti

Gli edifici destinati all'attività e al soggiorno delle persone devono essere, nel loro complesso ed in ogni singola parte, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri. Essi non devono provocare localmente ed altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le norme del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266 individuano e determinano i requisiti che gli edifici devono possedere perché raggiungano, in condizione normale ed in misura normale, gli obiettivi enunciati.

Requisiti generali e requisiti tecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria compatibili con il benessere delle persone, con la conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici stessi, e concepiti in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria.

La velocità dell'aria nelle zone occupate dalle persone deve essere compatibile con il loro benessere. La temperatura superficiale interna delle parti riscaldate delle pareti non deve superare valori compatibili con il benessere delle persone. Le parti trasparenti delle pareti devono essere progettate e realizzate in modo da poter controllare gli effetti termici delle radiazioni solari. Nessuna condensa o nessuna traccia di acqua permanenti possono essere accettate sulle pareti interne. La temperatura dell'aria deve essere il più possibile uniforme negli alloggi, in ogni locale.

Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo

che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguati alle necessità visive richieste e compatibili con il benessere delle persone e della conservazione delle cose.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire dell'illuminazione diurna naturale e indiretta o artificiale:

a) locali aperti al pubblico, non destinati ad uffici, nei quali si svolgono attività richiedenti prevalentemente il buio o non realizzabili una sufficiente illuminazione naturale;

b) locali destinati ai servizi igienici;

c) locali destinati alla circolazione delle persone.

Requisiti acustici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori immessi negli edifici limitrofi non superino i valori ammissibili. I livelli sonori non devono superare i valori ammissibili sia nei locali di immissione sia nei locali disturbati. Le parti delle pareti perimetrali esterne degli alloggi devono essere protette acusticamente con materiale fono-isolante capace di assorbire gli eventuali rumori provenienti dall'esterno.

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e del vapore acqueo compatibile con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose. I volumi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo immesso da sorgenti alle concentrazioni ammissibili ai ricambi dell'area realizzabile. I ricambi dell'aria devono essere assicurati da serramenti esterni opportunamente progettati e posizionati o da sistemi di ventilazione nei mesi in cui l'apertura dei serramenti é impossibilitata. Nei locali aperti al pubblico non

adibiti ad ufficio in cui é prevista un'attività prevalentemente al buio e non é realizzata una sufficiente apertura dei serramenti esterni, l'aria deve essere condizionata. Nei servizi igienici o nei locali destinati alla circolazione delle persone, l'aria deve essere ricambiata permanentemente e in misura sufficiente. I locali degli alloggi, tranne i servizi igienici ed i locali di circolazione delle persone, devono avere serramenti esterni dotati di apertura tale da garantire l'efficace ventilazione naturale.

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla sicurezza, all'attività. Gli impianti ed i loro componenti devono essere ubicati in locali appositi opportunamente dimensionati e forniti, facilmente accessibili alle persone, alle cose ingombranti e pesanti. Gli impianti ed i loro componenti devono essere ubicati in modo che i punti di allacciamento alle reti urbane e di utilizzazione siano agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione. Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali ed insetti indesiderabili negli edifici e nei loro locali.

Gli edifici devono essere dotati di impianti capaci di assicurare i seguenti servizi: acque potabili, energia elettrica, raccolta e allontanamento meteorico dei liquami e dei rifiuti solidi, riscaldamento, trasporto delle persone per edifici multipiani, protezione incendi e fulmini. Le acque meteoriche ed i liquami devono essere immessi nei collettori urbani. I rifiuti devono essere allontanati dagli edifici come previsto dalle disposizioni emanate.

Requisiti per la fruibilità assenza di barriere architettoniche

Gli edifici devono privi di barriere architettoniche sì da

essere fruibili, in ogni loro parte, anche da minorati fisici. Gli arredi devono poter essere portati agevolmente negli edifici e collocati senza difficoltà.

La scala deve consentire agevolmente il passaggio di una bara.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati, disinfestati in ogni parte. La manutenzione e la sostituzione degli elementi costitutivi interni ed esterni devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Requisiti relativi alla sicurezza

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati negli edifici ed i depositi di combustibile non devono costituire pericolo potenziale ed attuale di asfissia, di elettrocuzione, di esplosione o di lesioni.

Gli occupanti gli edifici, compresi gli ammalati, gli inabili, ed i soccorritori, non devono subire danni fisici per effetto di eventi prevedibili prodotti da incendio.

I materiali da costruzione non devono poter emettere fumi tossici o asfissianti.

Le pareti vetrate non devono costituire pericolo potenziale o attuale per le persone di ogni età.

I parapetti non devono poter essere superati o attraversati o sfondati per urto accidentale da persone di ogni età.

Gli spazi interni ed esterni degli edificio destinati alla circolazione non devono avere sporti insidiosi, superficie di calpestio sdrucciolevoli, illuminazioni insufficienti.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e in generale quella degli spazi comuni ed interni degli edifici devono poter essere assicurati anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve essere assicurata anche di notte.

Le persone e le cose non devono poter subire danni corporali per la caduta di oggetti dagli edifici o per il distacco di parte dei medesimi.

Art. 33 - Ambienti, requisiti generali, cortili

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, letame e di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio é umido ed esposto all'invasione di acque sotterranee e superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficientemente drenaggio.

In ogni caso, é fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e di rispettare le prescrizioni del capitolo 2 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Cortili

La superficie dei cortili che comunque interessino nuove costruzioni, ampliamenti ed aggiunte, modifiche, demolizioni dovrà essere proporzionata alla superficie delle pareti che li recingono, secondo il rapporto indicato.

La superficie del cortile non dovrà mai essere inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che li recingono.

L'altezza delle pareti sarà misurata nei modi previsti dal presente regolamento.

Nella misurazione, tanto della superficie del cortile, quanto delle superficie delle pareti, si prescinde dalle rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a ml. 2 e profondità non maggiore del detto lato aperto.

In tal caso nel computo delle superficie delle pareti prospicienti il cortile verrà considerata come effettiva una superficie virtuale di apertura delle rientranze stesse.

Agli effetti del calcolo dei cortili, per le nuove costruzioni,

i lati dei cortili confinanti non edificati, o edificati ad un'altezza minore di quella di zona, saranno considerati di altezza virtuale pari all'altezza di zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza, solo quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi", legalmente trascritta.

Nel caso, invece, in cui suddetti lati prospettino fabbricati di altezze maggiori, nel computo si valuterà l'altezza effettiva.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenere a diverse proprietà finitime.

In questo caso i cortili confinanti potranno, agli effetti del presente articolo, considerarsi come unico cortile, purché ciò risulti da convenzione di servitù perpetua da stipularsi fra i rispettivi confinanti a loro spese e per atto pubblico da trascriversi, e con intervento del Comune al quale spetta gratuitamente copia legale dell'atto stesso, con le prove dell'avvenuta trascrizione.

I muri divisori di proprietà, nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando non eccedono l'altezza di ml. 3, misurata nel modo stabilito per il calcolo delle superficie delle pareti, verranno considerati non esistenti.

La larghezza dei cortili dovrà inoltre risultare, rispetto a ciascuna fronte interna, almeno uguale a quella corrispondente alle vie in relazione all'altezza dei fabbricati.

Per i cortili di forma oblunga non si terrà conto delle porzioni di lunghezza eccedente il doppio della larghezza media.

I cortili compresi tra due fabbricati convergenti secondo un angolo inferiore a 60°, dovranno avere, all'incrocio dei fabbricati stessi, uno smusso di almeno tre metri.

I cortili di forma irregolare dovranno essere suscettibili di composizione in cortili regolamentari.

In casi speciali il Sindaco potrà stabilire quelle particolari prescrizioni che volgono a soddisfare in equa misura le esigenze dell'igiene.

L'area dei cortili é da intendersi al netto di quella in proiezione orizzontale, di balconi, ballatoi, oggetti di ogni genere.

Art. 34 - Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A.1 ed S.1 a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno ed il pavimento.

Per i locali di cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 40 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A.1 ed S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 35 - Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A, devono avere una coibenza pari ad almeno un muro di mattoni pieni di due teste, intonacate da ambo le pareti (k=1,4).

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari ad almeno un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti (k=2,2).

In ogni caso devono essere rispettate le norme della l.30/04/1976 n.373.

Art. 36 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle soprelevazioni, negli ampliamenti e nelle riforme sostanziali di fabbricati

esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti da materiali e spessori tali da assicurare all'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio, misurato con metodi normalizzati, non superiore a 70 db. per frequenza fra 100 e 3000 Hz;

b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze tra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie fra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fonoassorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze tra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Il livello sonoro in un alloggio non deve superare i 70 db.

L'isolamento fonico deve effettuarsi in conformità al

D.P.C.M. 01/03/1991.

Sono inoltre da osservare le prescrizioni del capitolo 4 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 37 - Dimensioni minime

Non possono essere costruiti locali abitabili, cioè destinati a dimora di persone, cucine, portinerie, ecc. che non abbiano una superficie minima conforme alle prescrizioni del capitolo 4 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 38 - Rete fognante

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale , poste ad almeno 1 ml. dal perimetro dell'edificio e a 10 ml. da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere, le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura e, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni coperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico.

L'ammissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Devono essere altresì essere osservate le prescrizioni delle leggi 10/05/1976 n.319 e 08/10/1976 n.690, della Delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, del D.M.LL.PP. 12/12/1985 e del

capitolo 4 del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 39 - Dotazione di impianti minimi

Ogni alloggio anche se costituito da un solo locale, deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo di latrina, bidè, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori, ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antibagni con lavabi.

Le latrine devono essere dotate di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

I dormitori di più persone, i convitti, gli alberghi, dovranno avere almeno una latrina ed un bagno per ogni dieci posti letto, separati per uomini e donne; tali dotazioni devono intendersi come minime, che non pregiudicano le più vincolanti disposizioni in materia.

Sono inoltre da osservare le prescrizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 40 - Approvvigionamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitati, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile

internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore alla quota raggiungibile dalle pressioni dell'acquedotto comunale, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti é prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Devono essere osservate anche le prescrizioni del Decreto 21/12/1990 n.443, del D.P.R. n.236/1988 nonché quelle del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 41 - Laboratori scientifici, impianti termici, focolai

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione , cosi da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

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

I focolai o apparecchi generatori di calore mediante combustione dovranno:

- essere ubicati in locali opportunamente aerati direttamente dall'esterno mediante porte e finestre, e muniti di prese esterne di ventilazione;
- essere di potenzialità adeguata alla produzione di calore richiesto;
- essere muniti di dispositivi idonei alla combustione dell'energia impiegata;

- avere canne fumarie adeguate al tiraggio.

Devono inoltre essere osservate le prescrizioni della L.05/03/1990 n.46, del D.P.R. 06/12/1991 n.447, del D.M. 20/02/1992 e del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 42 - Copertura

Gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 43 - Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi caratteristiche di infisso.

Art. 44 - Scale ed ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o acciaio, o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interne solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono sempre essere in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle

scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore ad 1 metro.

Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Art. 45 - Scale e bocche antincendio in edifici industriali-artigianali

Ogni scala in edificio industriale-artigianale deve essere fornita al piano terreno e ai piani superiori di una bocca antincendio.

Art. 46 - Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco, impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con vani ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 47 - Richiamo a leggi particolari in materia

Ascensori e montacarichi ed i relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, case di riposo e case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Art. 48 - Costruzione e manutenzione di strade private

Quando uno o più proprietari intendono aprire od anche solo iniziare una strada privata aperta al pubblico passaggio, devono presentare al Comune il relativo progetto, ottenere l'approvazione e addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune, dal quale risulti l'obbligo, a loro carico, di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi prescritti.

E' vietata l'apertura di strade private a fondo cieco di larghezza inferiore a metri dieci, fatte salve le diverse misure previste dal P.R.G.

In caso di inosservanza delle condizioni stipulate o si rendesse necessario per pubblico interesse, L'Amministrazione Comunale potrà ordinare la chiusura a mezzo di cancello delle strade private e delle aree libere comunicanti con gli spazi pubblici (piazze o vie).

Art. 49 - Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, quelli di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisione devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 50 - Decoro ambientale urbano

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione

ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico, può richiedere rimozioni, ripristini, o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 51 - Distintivi urbani e segnaletica

Sono distintivi urbani gli oggetti di naturale significato figurativo comunicativi di un contenuto psicologicamente richiesto dall'uomo. Tali distintivi che utilizzano sistemi della composizione plastico-figurativa o del disegno possono essere collocati nell'ambiente urbano.

Per segnaletica si intendono quadri iconici ad oggetti a più dimensioni leggibili e riconoscibili attraverso figure o lettere, decorazioni e pitture murali in superficie o in rilievo, illuminazione diretta o indiretta di edifici, cartellonistica murale, insegne commerciali e targhe professionali. La segnaletica deve essere di regola contenuta entro spazi appositamente destinati in sede di progettazione e comunque non deve alterare la struttura architettonica delle costruzioni. Per località di particolare interesse monumentale, storico e ambientale, le insegne e le voci pubblicitarie attualmente esistenti sono tollerate purché in buono stato e regolarmente autorizzate in precedenza. Per le nuove insegne e voci pubblicitarie è competente la Commissione apposita.

Art. 52 - Apposizione di indicatori, tabelle stradali, numeri civici

Le tabelle stradali indicanti nomi di piazze, corsi, vie, circoli e spazi simili, i cartelli per le segnalazioni stradali, i numeri civici, le piastre ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento, di idranti, ecc., le mensole, i ganci, le condutture per pubbliche illuminazioni e per servizi di

trasporti pubblici, i cartelli indicatori dei trasporti pubblici di pronto soccorso e di farmacie, i cartelli segnaletici dei servizi stradali, di poste e telegrafi, monopoli e telefoni, gli orologi elettrici sono collocati dal Comune, per ragioni di pubblico interesse sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 53 - Passi carrabili, accesso e sosta veicoli, rampe, parcheggi annessi alla residenza

Passi carrabili

E' consentita l'apertura di passi carrabili attraverso i marciapiedi pubblici, purché opportunamente raccordati. La concessione è, pertanto, esclusa quando tali opere distino a meno di ml. 10 da incroci stradali, tranne nel caso in cui il fronte di proprietà sia inferiore a ml. 10.

I passi carrabili devono avere misure non inferiori a ml. 2 e non superiori a ml. 5. L'amministrazione ha la facoltà di procedere, a spese del frontista, al ripristino del marciapiede quando i passi stessi non corrispondono più ad ingressi carrabili nelle costruzioni prospicienti.

Accessi

Le uscite delle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10 misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Rampe

Se l'uscita dalla autorimessa é costituita da una rampa, tra

l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 4,50 di lunghezza.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucciolevole ed insonorizzante ed avere scalinate o rampe dentate per la migliore agibilità da parte di pedoni e mezzi non meccanici.

Parcheggi annessi alla residenza

I parcheggi e le autorimesse su suolo privato non possono essere previsti in misura maggiore al fabbisogno previsto per legge e cioè 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, sempre che la superficie coperta non sia maggiore alla prevista da norme di P.R.G. per le varie zone e che siano mantenuti liberi gli spazi di manovra. Nel caso in cui i parcheggi o le autorimesse eccedessero il previsto 1 mq./10 mc. saranno computati in volumetria.

I parcheggi e le autorimesse in sottosuolo non possono invadere parte di superficie scoperta destinata a verde o a percorsi di collegamento fra fabbricati e la copertura di dette autorimesse deve essere pure sistemata a verde.

Parcheggi ed autorimesse non annessi alla residenza ed ubicati nel sottosuolo o in superficie dovranno essere computati in volumetria.

Art. 54 - Zoccolature

Le parti a basamento delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 55 - Elementi aggettanti, tende solari

Nessun aggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentite al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sorgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri 4,50.

Balconi, pensiline, gronde, rampe o scale scoperte, o qualsiasi altro oggetto potranno sporgere verso spazi pubblici o privati, purché il limite esterno (massimo aggetto) abbia distanza dai confini non inferiore a ml. 3 e non abbiano estensione superiore ad 1/5 dell'intera lunghezza della fronte dell'edificio.

Tende solari

Per le tende solari è ammesso un aggetto pari alle dimensioni del marciapiede rialzato, purché distino dal marciapiede stesso ad una quota minima di m. 2.

Art. 56 - Intercapedini bocche di lupo

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere

caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 57 - Emergenze tecniche e coperture

I volumi tecnici, eccedenti il lastrico solare e la falda di copertura delle costruzioni, devono essere compresi in una linea inclinata di 45° generata a partire dal punto più sporgente della gronda.

Per le costruzioni artigianali, industriali e più in generale non residenziali, valgono le stesse norme, fatte salve le necessità di maggiori altezze determinate da volumi tecnici delle costruzioni e/o impianti connessi al ciclo produttivo.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, emergenze tecniche, anche se costituite da manufatti o parti di impianti tecnologici non stabilmente infissi, devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convoglino le stesse, con pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m. 2.

Art. 58 - Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni sia all'interno che all'esterno del centro abitato, delimitato ai sensi dell'art.4 del D.LGS. 30/04/1992

n.285, sono soggette alle norme di cui al D.P.R. 26/04/1993 n.147.

Art. 59 - Vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 60 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di pubblico passaggio ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esenzione viene eseguita per mezzo della riscossione forzosa.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari fondisti, ma altresì a proprietari di immobili prospettanti verso l'esterno, la quota assegnata per il marciapiede dell'interno prospetto é a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Art. 61 - Zone verdi pubbliche o private

Le zone verdi pubbliche o private, i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante,

sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 62 - Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o dagli spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

I deposi di materiali, anche all'aperto, prima di essere istituiti, devono ottenere, oltre alla licenza d'uso dell'immobile, anche il nulla osta del Sindaco ai sensi del punto 3.1.9. del titolo III del Regolamento locale d'Igiene Tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 63 - Locali di raccolta e deposito temporaneo di rifiuti solidi.

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno, avere pareti lisce e spigoli arrotondati, deve essere munito di aspiratore sulla sommità della canna di esalazione di diametro appropriato.

Art. 64 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli

edifici industriali ed artigianali, gli uffici, non provvisti di portinerie, devono essere dotati, all'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 65 - Standard urbanistici
Norme generali

Standard urbanistici

Tutti gli interventi nella località devono essere oggetto di scelte ambientali: in senso ecologico, al fine di conseguire, limitatamente all'ambito di intervento, un parziale rilancio della presenza nella località stessa di fattori vitali dell'ambito naturale; in senso visivo e sociale allo scopo di attenuare le carenze connesse alla costruzione frazionata attraverso il coordinamento dei progetti e la creazione di attrezzature di vicinato, possibilmente consolidate e creatrici di attività collettive alla scala del fabbricato singolo del complesso edilizio ed altre. Le attrezzature di vicinato possono comprendere: giardini pensili, aree attrezzate a giochi per bambini, sport, nonché asili-nido e scuole speciali, realizzabili a cielo aperto o in portici o all'interno di edifici.

Le attrezzature realizzate all'interno degli edifici comprendono impianti sportivi, ambulatori, sale di riunioni, biblioteche, sale da musica.

Le attrezzature al coperto, con l'esclusione di asili-nido e scuole speciali che non vengono conteggiati, se di proprietà pubblica o gestiti pubblicamente, collocati in prossimità di spazi pubblici tali da consentire una buona permeabilità con spazi all'aperto, sono da considerare per il 50% delle proprie volumetrie.

In ogni caso il volume effettivamente destinato alle infrastrutture di vicinato non deve superare il 5% del volume servito; le destinazioni relative devono essere oggetto di un atto di convenzione, legalmente trascritto, che ne disciplini funzioni e gestioni.

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nel rispetto dell'eventuale piano particolareggiato di esecuzione.

Le norme di attuazione dei P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 66 - Morfologia e verde urbano

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentano di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 67 - Sistemazione aree scoperte

Le nuove costruzioni devono essere conformate in modo da lasciare adeguata superficie di terreno libero e a verde e mai inferiore al rapporto di copertura previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone privative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Su ogni isolato devono essere, infine, previsti, nell'ambito della superficie scoperta, percorsi pedonali, ed eventualmente ciclabili secondo direzioni diverse collegabili l'edificio e gli edifici.

Tali percorsi quando corrono sul terreno naturale, sono pure da sistemare con pavimentazioni filtranti e, in nessun caso, devono essere asfaltati; sono ammessi dislivelli moderati e collegabili con rampe agibili anche da persone anziane.

La recinzione verso spazi pubblici ed eventualmente lungo i percorsi pedonali e/o ciclabili non possono superare l'altezza di ml. 2 e devono essere possibilmente del tipo a giorno.

Art. 68 - Parcheggi, box

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore alle quote previste dalle norme di P.R.G. per le varie destinazioni.

Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra, ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero su area esterna, oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 69 - Tutela dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico é soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle case di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città ed in

particolare del centro storico, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

Art. 70 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno alle norme previste nel presente regolamento e a quelle previste nelle leggi particolari relative ed alle disposizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 71 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per l'allevamento ed il ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno alle norme del presente regolamento ed a quelle previste nelle leggi particolari relative ed e conformi alle disposizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 72 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle

leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno alle norme del presente regolamento ed a quelle previste nelle leggi particolari relative ed alle disposizioni del titolo III del Regolamento locale di igiene tipo approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1989 n.4/45266.

Art. 73 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

I piani di lottizzazione ed i piani di recupero devono essere redatti da tecnici legalmente autorizzati, iscritti ai rispettivi albi professionali.

La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

a) planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:2000, contenente i dati di riferimento, le intestazioni catastali, nonché i dati di misurazione del terreno con tutti gli elementi atti alla verifica delle dimensioni (capisaldi, quote ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona ed all'area reale del terreno;

b) planimetria in scala 1:2000 con le previsioni del P.R.G. e la indicazione degli eventuali altri vincoli e servitù sulle proprietà interessate;

c) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 contenente la suddivisione in lotti, ove si preveda il frazionamento, con le singole dimensioni e per ogni lotto l'indicazione della tipologia edilizia, il volume edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima: la sommatoria dei volumi edificabili dovrà evidentemente essere contenuta entro i rapporti di densità prescritti per la zona, mentre l'edificazione sui singoli lotti dovrà anche rispettare gli indici relativi al rapporto tra altezza del fabbricato e spazi liberi antistanti e in genere tutte le norme del regolamento edilizio vigente. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in casi particolari, di corredare gli elaborati di progetto di un plastico in scala adatta; inoltre dovranno essere chiaramente rappresentati: la destinazione d'uso degli edifici, quella del

suolo coperto e scoperto, la rete stradale di accesso ai lotti e di collegamento con la rete stradale esistente, i percorsi pedonali, i marciapiedi, i portici, le aree di parcheggio, le aree verdi e i giardini, i piazzali, gli spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc. con le distinzioni degli spazi di uso pubblico e di quelli di uso privato;

d) tutti gli elaborati di progetto necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con la rappresentazione dei vari impianti, nonché delle opere d'arte stradali e delle aree verdi;

e) relazione tecnica illustrativa del progetto;

f) atto d'obbligo registrato in atti pubblici nel quale il proprietario o i proprietari dell'area dichiarino di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria, secondo le prescrizioni tecniche del Comune e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, o monetizzazione sostitutiva delle opere non eseguite e/o delle aree per l'urbanizzazione secondaria non cedute;

g) stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. relative alle zone comprese nel P.L.;

h) relazione geologica particolareggiata in conformità alle indicazioni del precedente art.4 delle presenti norme.

i) schede di rilevamento dello stato di fatto delle aree edificate (condizioni igienico-sanitarie; stato di conservazione edilizia; indice di affollamento; destinazioni d'uso attuali) ed indicazione delle previsioni di progetto (destinazioni d'uso previste, assetto planivolumetrico).

Possono essere approvati piani attuativi relativi alle zone omogenee "A" e "B" anche in variante del P.R.G. e delle presenti N.T.A. ai sensi ed entro i limiti dell'art.3 della L. Reg. 09/05/1992 n.19.

Art. 74 - Convenzioni

Ad avvenuta approvazione in linea tecnica dei Piani di Lottizzazione la relativa autorizzazione comunale alla lottizzazione ed alla esecuzione di tali piani é subordinata alla

stipulazione fra il Comune e la proprietà interessata di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione del piano medesimo.

La convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale secondo le prescrizioni di legge e farà parte integrante del piano.

Essa dovrà contenere tutte le previsioni relative al programma di esecuzione delle opere, alla cessione delle aree per le attrezzature pubbliche e per l'urbanizzazione primaria, agli oneri finanziari aggiuntivi o sostitutivi delle cessioni e delle opere di cui sopra gravanti sui proprietari ecc., nei termini e nelle misure stabilite dalla legge urbanistica del 1942 e dalle successive modifiche ed integrazioni.

Alla convenzione devono essere allegati:

a) una planimetria catastale indicante le eventuali aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;

b) i progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà, completi di preventivo di spesa;

c) nel caso che l'unità d'intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

La convenzione é da trascriversi a cura della Amministrazione Comunale e a spese della proprietà.

Art. 75 - Procedura d'ufficio

I piani attuativi del Piano Regolatore Generale: piani di lottizzazione per la nuova edificazione ed urbanizzazione e piani di recupero per la ristrutturazione degli edifici degradati esistenti, potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale tutte le volte che questa per particolari, motivate, ragioni urbanistiche lo ritenga opportuno, in qualsiasi zona del territorio comunale.

Quando i proprietari degli edifici o delle aree interessate non si accordino o non aderiscano alla richiesta comunale entro il termine fissato, i piani attuativi potranno essere compilati d'ufficio a cura del Comune stesso.

Art. 76 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco, constatato che proprietari delle aree fabbricabili non hanno aderito entro il termine fissato all'invito di cui al precedente art.75, provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati richiamati all'art. 73 del presente regolamento, ed indicati nelle norme di P.R.G., oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme di P.R.G.

Art. 77 - Piani particolareggiati di iniziativa comunale

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale promuovere su propria iniziativa la progettazione, l'adozione e l'istruttoria di piani particolareggiati in armonia con le indicazioni del Piano Regolatore Generale, ogni qualvolta l'Amministrazione stessa lo ritenga opportuno per ragioni urbanistiche.

I piani vengono adottati, pubblicati ed approvati con le procedure di cui alla legge regionale n° 14/84.

Art. 78 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi. Progetti relativi, esecuzioni, controlli

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione e dagli articoli 73 e 74 del presente regolamento.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dal presente regolamento.

Gli addetti agli uffici comunali ed i tecnici incaricati dal comune possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 79 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 80 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di

urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolata sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 81 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione approvata si seguono le norme contenute nel presente regolamento per le normali pratiche edilizie, verificando che il progetto sia conforme al piano di lottizzazione o che le modificazioni planivolumetriche siano contenute entro i limiti ammessi dall'art.8 della legge regionale 12/03/1984 n.14.

Art. 82 - Deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e sentito il parere della Commissione Edilizia in seduta plenaria, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e comunque previsti dalla legge.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

In tal caso il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 11 del presente regolamento é prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nullaosta predetti.