



COMUNE DI PORTICO DI CASERTA

Provincia di CASERTA

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA PRIVATA

81050 – Piazza Rimembranza, 1 – Tel. 0823 695252/51

- COMUNE: adozione con delibera consiliare n.2 del 31 gennaio 2002;
- C.T.R.: parere favorevole nella seduta del 27 marzo 2003, verbale n.10, decisione n.5;
- PROVINCIA: approvazione con delibera consiliare n.36 del 31 marzo 2003;
- DECRETO di approvazione n.70/Pres. del 1° agosto 2003;
- COMUNE: presa d'atto decreti di approvazione con delibera C.S. n.10 del 2 febbraio 2004.

**AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
CON DELIBERA CONSILIARE N° 20 DELL'8.08.2002
CON L'AGGIUNTA (in rosso) DELLE PRESCRIZIONI E ADEGUAMENTI INTRODOTTI
DALLA PROVINCIA**

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI PORTICO DI CASERTA			
Data: AGOSTO 2001	Agg.:	11	REGOLAMENTO EDILIZIO
Agg.: OTTOBRE 2001	Agg.:		
PRATICA: 961159			
FILE:			
STUDIO PROFESSIONALE VERZILLO			ITALO VERZILLO Via Giotto, 28 CASERTA ingegnere civile
Elaborazione grafici a cura di CONSULENZA PROMOZIONALE s.r.l. – Caserta e-mail consulenza.promozionale&tin.it			

P R E M E S S A

Il presente Regolamento Edilizio, è stato redatto secondo le norme della Legge Urbanistica 17 agosto '42 n. 1150, della Legge 6 agosto '67 n. 765, e della Legge 28.1.77 n. 10, della Legge 5.8.78 n. 457.

Gli articoli relativi alla Commissione Edilizia sono stati ulteriormente aggiornati in conformità delle Leggi R.C. n. 65 del 1.9.81 e n. 10 del 23.2. 82.

Quelli relativi agli abusi edilizi (art. 117 e 118) sono stati aggiornati con le disposizioni della legge 47/85.

Nella compilazione del Regolamento si è largamente utilizzato lo schema approntato dalla Consulta Urbanistica Regionale dell'Emilia Romagna, modificandolo per adeguarlo alle necessità locali del gruppo dei Comuni cui è destinato ed integrandolo con norme derivate dal Regolamento Edilizio tipo redatto a cura dell'IASM.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Oggetto del Regolamento

- | | | |
|--------|---|--------|
| Art. 1 | - Oggetto del Regolamento | pag. 7 |
| Art. 2 | - Richiamo a disposizioni generali di legge | pag. 7 |

Capo II - Richiesta della Concessione Edilizia - Esami di progetti Pareri

- | | | |
|--------|--|---------|
| Art. 3 | - Opere soggette a concessione | pag. 7 |
| Art. 4 | - Opere non soggette a concessione | |
| | Denuncia di inizio attività | pag. 8 |
| Art. 5 | - Progettisti e costruttori | pag. 9 |
| Art. 6 | - Lavori eseguibili d'urgenza | pag. 9 |
| Art. 7 | - Domanda di concessione edilizia e | |
| | allegati a corredo della domanda | pag. 9 |
| Art. 8 | - Istruttoria preliminare dei progetti | pag. 11 |

Capo III - Commissione Edilizia e determinazione del Sindaco sulla domanda

- | | | |
|---------|--|---------|
| Art. 9 | - Commissione Edilizia - Composizione | pag. 11 |
| Art. 10 | - Compiti della Commissione Edilizia | pag. 12 |
| Art. 11 | - Adunanza della Commissione Edilizia | pag. 12 |
| Art. 12 | - Determinazioni del Sindaco sulla domanda | pag. 13 |
| Art. 13 | - Concessione Edilizia | pag. 13 |
| Art. 14 | - Titolare e variazioni della Concessione Edilizia | pag. 14 |
| Art. 15 | - Validità e decadenza della Concessione Edilizia | pag. 14 |
| Art. 16 | - Varianti al progetto | pag. 15 |

Capo IV - Esecuzione della Concessione

- | | | |
|---------|--|---------|
| Art. 17 | - Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi fognature e | |
| | acquedotto | pag. 15 |
| Art. 18 | - Direttore dei lavori e costruttore | pag. 15 |
| Art. 19 | - Sistemazione del cantiere | pag. 16 |
| Art. 20 | - Occupazione temporanea e manomissione di | |
| | suolo pubblico | pag. 16 |
| Art. 21 | - Visite di controllo: termini e modalità | pag. 16 |
| Art. 22 | - Norme particolari per i cantieri edilizi | pag. 17 |
| Art. 23 | - Sospensione dei lavori | pag. 17 |

Capo V - Autorizzazione di abitabilità e agibilità

- | | | |
|---------|---|---------|
| Art. 24 | - Domanda e procedura per ottenere l'autorizzazione | |
| | di abitabilità e agibilità | pag. 17 |

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Capo I - Elementi di abitabilità

Art. 25	- Classificazione dei locali	pag. 18
Art. 26	- Caratteristiche dei locali	pag. 19
Art. 27	- Soffitti inclinati o a quote diverse	pag. 19
Art. 28	- Piani interrati	pag. 19
Art. 29	- Piani seminterrati	pag. 19
Art. 30	- Seminterrato	pag. 20
Art. 31	- Sottotetti	pag. 20
Art. 32	- Soppalchi	pag. 20
Art. 33	- Impianti distribuzione carburanti	pag. 20
Art. 34	- Impianti fissi di teleradiocomunicazioni	pag. 21

Capo II - Parametri ed interventi edilizi

Art. 35	- Parametri edilizi	pag. 21
Art. 36	- Modalità di intervento edilizio	pag. 22

Capo III - Prescrizioni igienico-sanitarie

Art. 37	- Utilizzazione degli spazi interni agli edifici	pag. 23
Art. 38	- Uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 23
Art. 39	- Isolamento dell'umidità	pag. 24
Art. 40	- Isolamento termico	pag. 24
Art. 41	- Convogliamento e smaltimento delle acque piovane	pag. 24
Art. 42	- Latrine e tubi di scarico di materie luride	pag. 25
Art. 43	- Fognature	pag. 25
Art. 44	- Pozzi neri	pag. 25
Art. 45	- Impianto antenna collettiva TV	pag. 25
Art. 46	- Ascensori	pag. 25
Art. 47	- Camere oscure, impianti termici	pag. 26

Capo IV - Prescrizioni antincendio, contro l'inquinamento e sugli ascensori

Art. 48	- Copertura	pag. 26
Art. 49	- Pareti divisorie	pag. 26
Art. 50	- Scale	pag. 26
Art. 51	- Canne fumarie	pag. 27
Art. 52	- Rinvio a leggi particolari	pag. 27

Capo V - Aspetto degli edifici e arredo urbano

Art. 53	- Decoro generale	pag. 27
Art. 54	- Manutenzione	pag. 28
Art. 55	- Zoccolature	pag. 28
Art. 56	- Coperture	pag. 28
Art. 57	- Elementi aggettanti	pag. 28
Art. 58	- Tende e inferriate	pag. 29
Art. 59	- Mostre, vetrine, insegne	pag. 29
Art. 60	- Marciapiedi e porticati	pag. 29
Art. 61	- Recinzioni	pag. 30
Art. 62	- Numerazione civica	pag. 30

Capo VI - Prescrizioni varie

Art. 63	- Norme tecniche di buona costruzione	pag. 30
Art. 64	- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	pag. 31
Art. 65	- Uscita dalle autorimesse e rampe	pag. 31
Art. 66	- Depositi di materiali	pag. 31

Capo VII - Edifici ed ambienti con destinazione particolare

Art. 67	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	pag. 31
Art. 68	- Locali per allevamento e ricovero animali	pag. 32
Art. 69	- Impianti per lavorazioni insalubri	pag. 32

Capo VIII- Apertura e gestione dei cantieri

Art. 70	- Formazione dei cantieri	pag. 32
Art. 71	- Demolizioni, scavi e materiali di risulta	pag. 33
Art. 72	- Pulizia delle strade	pag. 33
Art. 73	- Occupazione temporanea del suolo pubblico	pag. 34
Art. 74	- Rimozione di opere che occupano spazi pubblici	pag. 34

TITOLO III LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Capo I - Domanda, convenzione, autorizzazione, esecuzione

Art. 75	- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	pag. 35
Art. 76	- Proposta di convenzione	pag. 35
Art. 77	- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbanizzazione secondaria	pag. 36
Art. 78	- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	pag. 36
Art. 79	- Approvazione ed attuazione dei PL	pag. 36
Art. 80	- Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni	pag. 37
Art. 81	- Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Esecuzioni. Controlli	pag. 37
Art. 82	- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	pag. 37
Art. 83	- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag. 38
Art. 84	- Concessioni nella lottizzazione	pag. 38

Capo II - Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

Art. 85	- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	pag. 38
---------	--	---------

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Disposizioni finali

Art. 86	- Deroghe	pag. 39
Art. 87	- Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 39

Art. 881	- Controlli e repressioni abusi	pag. 39
Art. 89	- Sanzioni	pag. 40
Art. 90	- Entrata in vigore del Regolamento	pag. 40

Capo II - Disposizioni transitorie

Art. 91	- Opere già autorizzate	pag. 40
Art. 92	- Occupazione di suolo pubblico	pag. 40
Art. 93	- Depositi di materiali nelle zone residenziali	pag. 41
Art. 94	- Canne fumarie	pag. 41

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Oggetto del Regolamento

Art. 1

(Oggetto del Regolamento)

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla Legge 28.1.77 n. 10, Legge 5.8.78 n. 457 .

Art. 2

(Richiamo a disposizioni generali di legge)

Per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Capo II

Richiesta della Concessione Edilizia - Esame dei progetti - Pareri

Art. 3

(Opere soggette a concessione)

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione, di opere di urbanizzazione e più in generale di modifica del territorio deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
 - 1) modifiche di destinazione d'uso;
 - 2) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
 - 3) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - 4) costruzione o trasferimento di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari ed indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici.

Art. 4

(Opere ed interventi soggetti ad autorizzazione e denuncia di inizio attività)

Non sono soggetti alla concessione bensì ad autorizzazione le seguenti opere:

- 1) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 2) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- 3) gli interventi volti a realizzare opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici di edifici già esistenti;
- 4) le opere e gli interventi da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali;
- 5) costruzione di serre per l'essiccazione del tabacco o, comunque, ad uso agricolo;
- 6) muri di sostegno e rilevati in genere;
- 7) aperture o modifiche di accessi privati sulle fronti stradali e su aree pubbliche;
- 8) installazione di apparecchiature elettriche, telefoniche, di gas, ecc.;
- 9) strutture smontabili per coperture di terrazzi e piscine, pergolati, gazebo, opere similari, che non alterino il decoro architettonico né siano in contrasto con le norme del P.R.G.;

Viceversa, per le opere indicate di seguito è prevista la sola denuncia di attività:

- 1) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- 2) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero, in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- 3) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- 4) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 5) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 6) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- 7) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- 8) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

Il tutto nel rispetto del comma 60 dell'articolo 2 della legge n.662 del 23 dicembre 1996 e successive modificazioni e integrazioni.

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione edilizia, né alla presentazione di denuncia di inizio attività:

- 1) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada;
- 2) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune, qualora tali opere non interessino gli immobili tutelati ai sensi delle leggi 1.06.1939, n.1089 e 29.06.1939, n.1497, o classificati dal piano urbanistico di interesse ambientale, monumentale. In tale caso la delibera di approvazione del progetto deve fare esplicita menzione del preventivo parere della C.E.C., accogliendolo se favorevole o controdeducendolo se sfavorevole in tutto o in parte.

Art. 5

(Progettisti e costruttori)

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, e periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti nell'Albo professionale.

Art. 6

(Lavori eseguibili d'urgenza)

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo dei VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli 3 e 4 entro 15 giorni dalla data dell'ordinanza.

Art. 7

(Domanda di concessione e allegati a corredo della domanda)

La domanda di concessione, compilata in competente carta da bollo, su modelli predisposti dall'U.T.C., deve essere diretta al Sindaco.

Ove la concessione sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma del richiedente e del progettista anche copia autentica del titolo di cui all'art. 4 della Legge 28.1.77 n. 10.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Per le concessioni riservate solo a talune categorie (imprenditori agricoli, commercianti, artigiani, ecc.) alla domanda deve essere allegata la documentazione comprovante il possesso delle qualità che abilitano all'ottenimento di quanto richiesto.

La domanda deve contenere, in ogni caso, l'impegno del proprietario di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore e del direttore dei lavori riconoscendo, in caso di inadempienza, la decadenza di ufficio della concessione.

La domanda di concessione deve essere obbligatoriamente corredata da tutti o parte dei documenti di cui alla seguente lista, così come specificato nell'allegato quadro sinottico, che integra le prescrizioni di cui al presente articolo:

- 1) questionario statistico contenente i dati base necessari alla progettazione in conformità del modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per 100 m oltre l'area stessa;
- 3) attestazione sull'utilizzabilità ai fini dell'accorpamento di aree agricole ricadenti in altri Comuni;
- 4) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti, degli eventuali edifici e relative altezze;
- 5) planovolumetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, di involucro, dimensioni, quote generali e distanze, l'area progettata (comprese le altezze dei fabbricati confinanti); la stessa tavola comprenderà anche la dimostrazione grafica e analitica delle superfici dei volumi;
- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - rete di fognature bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse o depurazione biologica,
 - segnalazione della presenza della rete idrica e fognaria.

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 1:100.

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 recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

7) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali 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 (minimo due di cui una sulla scala);

8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

9) 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;

10) relazione illustrativa;

11) progetto degli impianti, ove richiesto, ai sensi della legge 46/'90;

1) la documentazione integrativa eventualmente richiesta dal piano urbanistico in zone o casi specificamente indicati;

2) estratto catastale di mappa e relativo certificato ovvero documenti equipollenti, per tutti gli interventi. Per quelli su immobili esistenti, oltre ai detti certificati, copia delle schede di accatastamento e titolo dimostrativo della liceità dell'esistente. I predetti elaborati saranno presentati anche in caso di richiesta di autorizzazione ovvero di denuncia di inizio attività.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 4-5-6-7-8 e 9 possono essere riuniti in una unica tavola di altezza non superiore a cm 93, e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copia riprodotta, piegata secondo il formato UNI, delle quali due bollate a norma di legge. Tutte le tavole di cui al precedente comma 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 tre copie di cui, una vistata dalla competente A.S.L.; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno cinque copie.

Art. 8

(Istruttoria preliminare dei progetti)

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 15 giorni dagli Uffici Comunali competenti a norma del richiamato comma 60 dell'articolo 2 della legge 662/'96. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti; la presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data inizierà il termine di legge per il rilascio della concessione.

Capo III

Commissione Edilizia e determinazione sulla domanda

Art. 9

(Commissione Edilizia - Composizione)

La Commissione Edilizia è presieduta dal Responsabile dell'U.T.C. ed è così composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato;
- b) da due consiglieri comunali di cui uno espressione della minoranza;
- c) dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- d) da cinque membri, designati dal Consiglio Comunale prevalentemente tecnici ed esperti nella disciplina urbanistica/edilizia, di cui almeno un architetto per esplicare anche le funzioni sub-delegate al Comune in materia di Beni Ambientali, ai sensi della legge R. C. n.65 dell'1.09.1981;
- e) dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato.

Partecipa alle adunanze il responsabile del procedimento senza diritto al voto, con funzioni di relatore.

La Commissione dura in carica due anni e decade automaticamente al momento dell'insediamento di una nuova Amministrazione. Essa rimane comunque in carica sino alla nomina della nuova.

Qualora uno dei membri effettivi, per qualsiasi motivo, cessasse dall'ufficio durante il biennio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione ed il nuovo nominativo rimarrà in carica sino al compimento del biennio medesimo.

Saranno considerati decaduti quei membri che senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

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

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate dal Responsabile del procedimento o da altro impiegato dell'U.T.C. designato dal Responsabile dell'ufficio stesso.

Il Presidente può, quando lo crede opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto al voto, persone particolarmente e notoriamente esperte sulle problematiche tecnico-legali dei progetti posti all'esame della Commissione.

Art. 10

(Compiti della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia è chiamata per dare parere consultivo:

- a) sull'interpretazione nonché su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 3;
- c) in via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
- d) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui Piani Particolareggiati di esecuzione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- e) sulle questioni di ambiente onde salvaguardare e valorizzare le risorse del territorio identificate dal Piano Urbanistico;
- f) sull'inserimento sul territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- g) sul rinnovo di concessioni edilizie, qualora siano cambiate le condizioni al contorno o di regolamento; in caso diverso può provvedere direttamente l'ufficio.

In ogni caso la Commissione esprime parere sulla legittimazione delle opere proposte.

Essa può proporre le eventuali modificazioni che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento Edilizio.

Art. 11

(Adunanza della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia si riunirà 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 Responsabile del procedimento, in intesa con il presidente, mediante invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno cinque membri con diritto di voto, tra i quali il Presidente.

Nel computo per la validità delle adunanze non saranno compresi l'Ufficiale Sanitario ed il componente dei VV.FF., che possono esprimere il loro parere allegandolo anche separatamente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo cui fa parte il Presidente.

La Commissione ha 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.

Dall'osservanza di queste prescrizioni deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, 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 sul verbale in relazione ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura: *"esaminato dalla Commissione Edilizia con parere favorevole (ovvero sfavorevole)..."* completando con la data, la firma del Presidente e dei Commissari presenti.

Art. 12

(Determinazioni del Responsabile dell'U.T.C. sulla domanda)

Il Responsabile dell'U.T.C., sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia.

L'eventuale diniego della concessione sarà motivato allegando al progetto respinto copia del verbale della Commissione Edilizia.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

L'eventuale dissenso del Responsabile dell'U.T.C. dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovrà essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione Edilizia.

Art. 13

(Concessione Edilizia)

Il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio, o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi così come previsto al titolo III del presente Regolamento.

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

La concessione viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni (quindici) consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

Chiunque, avendone titolo, può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni, verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. La relativa richiesta deve essere formulata per iscritto e debitamente motivata.

Art. 14

(Titolare e variazione della concessione)

La concessione di edificare è sempre data con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile ai successori aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di sanzioni previsti all'art. 15 della Legge 28.1.77 n. 10.

La concessione è data dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 31 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

E' ammessa la voltura della concessione senza ulteriore parere della Commissione Edilizia a coloro che siano muniti di titolo.

Art. 15

(Validità e decadenza della concessione)

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni (tre) e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano venuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può però essere concesso in relazione alla complessità ed alla mole delle opere, o quando il finanziamento avvenga per stralci.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione non onerosa; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione ad edificare decade:

- 1) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta della concessione;
- 2) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti sostanziali al progetto approvato senza averne ottenuta preventiva concessione. Restano ferme le norme della legge n.47/'85 in materia di varianti;
- 3) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

In questo ultimo caso le opere dovranno essere immediatamente sospese e potranno essere riprese solo dopo la nomina di un nuovo direttore dei lavori.

Art. 16

(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 sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Vedi legge 47/'85-

Capo IV

Esecuzione della Concessione

Art. 17

(Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi fognature e acquedotto)

Il direttore dei lavori è tenuto a comunicare la data di inizio dei lavori.

Lo stesso, in caso di necessità, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori può richiedere, 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 10 (dieci) giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 2° 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.

Art. 18

(Direttore dei lavori e costruttore)

Il richiedente della concessione, ai fini del rilascio della stessa, deve comunicare:

- il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori;
- il nominativo e la residenza del costruttore, e se persona diversa, del responsabile del cantiere;
- il nominativo e la residenza del responsabile della sicurezza;
- il nominativo e la residenza di ogni altro soggetto preposto per legge come responsabile della sicurezza e della corretta gestione del cantiere.

Le suddette comunicazioni devono essere firmate per accettazione.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione dovrà anche comunicare l'avvenuto deposito dei calcoli statici, qualora dovuti, presso il Genio Civile di competenza, nonché l'avvenuto deposito del piano di sicurezza.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Ufficio Tecnico con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 19

(Sistemazione del cantiere)

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile contenente la denominazione dell'opera, le generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore dell'opera in cemento armato, del costruttore e del responsabile del cantiere, nonché gli estremi della concessione. La tabella indicherà inoltre il nominativo del progettista e del coordinatore per la sicurezza.

In cantiere devono essere conservate la concessione e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale, fino al completamento dei lavori.

Art. 20

(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 ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione.

Trascorsi 90 (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 a regola d'arte o meno, a giudizio dell'U.T.C.

Art. 21

(Visite di controllo: termini e modalità)

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto dell'inizio dei lavori.

Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il D.L. ne dà comunicazione al Comune e al Genio Civile (DPR 425/94 art. 2).

Con l'ultimazione dei lavori le opere dovranno essere denunciate all'U.T.E.

Art. 22

(Norme particolari per i cantieri edili)

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opere di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie 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. 23

(Sospensione dei lavori)

E' vietato eseguire soltanto in parte le opere approvate se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione al riguardo.

Qualora, per cause di forza maggiore, l'opera non potesse completarsi secondo il progetto approvato e rimanesse sospesa, nel termine massimo di tre mesi dalla sospensione dei lavori, le parti eseguite devono essere sistemate in modo da non presentare inconvenienti per la stabilità, per l'estetica, per l'igiene, per la viabilità e, comunque, dovranno essere uniformate alle prescrizioni che al riguardo venissero emanate dall'U.T.C.

Capo V

Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art. 24

(Domanda e procedura per ottenere l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità)

Il titolare della concessione 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.

Alla domanda vanno allegati il certificato di collaudo, delle opere in conglomerato cementizio armato ed il nulla osta dei VV.FF. se necessari.

Allegati alla domanda dovranno inoltre essere esibiti il certificato di conformità degli impianti elettrici alla legge n. 46/90 e la dichiarazione presentata all'UTE per l'accatastamento dell'immobile.

Il certificato di abitabilità e/o di agibilità viene rilasciato dall'U.T.C. entro trenta giorni dalla domanda, compiute le ispezioni del caso.

Nella eventualità di silenzio dell'Amministrazione si procede a norma del D.P.R. n.425/'94.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO/EDILIZIE, ANTINCENDIO DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Capo I

Elementi di abitabilità

Art. 25

(Classificazione dei locali)

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

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

1) aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

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

- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

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

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

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

Sono locali accessori 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 o di lavoro;

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

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq.12,00 di superficie o, mt.8,00 di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

3) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 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 criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 26

(Caratteristiche dei locali)

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.

I locali di categoria A.1 avranno l'altezza minima non inferiore a mt. 2,70 netti e mt. 3,00 lordi, anche in presenza di controsoffittature.

Quelli di categoria A.2 devono avere altezza minima netta non inferiore a mt. 3,00, anche in presenza di controsoffittature o altezza maggiore se previsto da norme specifiche in funzione della destinazione d'uso.

Art. 27

(Soffitti inclinati o a quote diverse)

Nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di mt. 2,30 all'intradosso e mt. 2,60 all'extradosso per i locali di categoria A.

Art. 28

(Piani interrati)

I piani risultanti al di sotto del livello stradale possono essere destinati solo ai locali di categoria S.2 ed S.3.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Il deflusso delle acque di scarico del fabbricato deve avvenire tramite un opportuno sistema di pompaggio e nel rispetto delle norme.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria. Sono assimilati ai piani interrati i piani di cui l'intradosso del solaio di copertura sia a quota non superiore a mt. 1,20 della quota stradale o marciapiede.

Art. 29 **(Piani seminterrati)**

I piani risultanti, parzialmente al di sotto del livello delle strade, possono essere utilizzati per destinazione di categoria A.2, soltanto se:

- 4) in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a mt. 1,20 rispetto alla quota più alta delle strade;
- 5) l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 3,00.

Il deflusso delle acque di scarico deve avvenire come descritto all'art. 28

Art. 30 **(Piano terra)**

Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a mt. 0,30 dal piano delle strade non sono consentite destinazioni ad uso abitativo.

Art. 31 **(Sottotetti)**

Il sottotetto delle coperture, non può avere altezza massima superiore a mt. 2.20 all'intradosso. I piani di falda dovranno avere una pendenza non inferiore al 20%.

Nel sottotetto Sono ammessi lucernari di illuminazione di lunghezza complessiva non superiore al 30% del lato su cui si affacciano e di altezza massima all'extradosso pari mt. 2,00 dal solaio di calpestio.

In tali condizioni sono considerati volumi tecnici.

Sono ammesse lavanderie e stenditoi nella misura di un massimo del 30% della superficie del piano su cui sono collocati, con un'altezza massima di mt. 2,50 all'extradosso nei limiti dell'altezza consentita. Il solaio di copertura dovrà costituire anche il tetto del locale. In tali condizioni sono considerati volumi tecnici.

Sono fatti salvi gli effetti di cui alla legge regionale n.15 del 28 novembre 2000 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 32 **(Soppalchi)**

I soppalchi sono consentiti a condizione che:

- 6) la superficie del soppalco sia non superiore ad 1/3 di quella del locale in cui è posto;

7) l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di mt. 4,50.

Sono consentiti soppalchi non areati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta, per uno sviluppo lineare non minore di 1/4 del perimetro del soppalco.

Art. 33

(Impianti distribuzione carburanti)

Per la localizzazione, l'individuazione dei criteri, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree idonee all'installazione e all'esercizio degli impianti di distribuzione dei carburanti si applicano le norme dettate dal D.L. n.32/'93, come modificato dal D.L. n.346/'99 ed a quelle di cui alla L.R.C. n.27/'94.

Nelle tavole grafiche del P.R.G. sono individuate le aree relative ad impianti esistenti e quelle relative alla localizzazione di nuovi impianti in conformità al Piano comunale di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, approvato con deliberazione consiliare n.14 del 10 agosto 2001.

Gli impianti esistenti o di progetto possono ampliarsi estendendo la superficie del lotto mediante l'accorpamento di aree private finitime, non vincolate, fino al raggiungimento della superficie di mq. 1000 necessaria per l'installazione di stazioni di servizio, in attuazione del Piano comunale di cui alla richiamata delibera consiliare n.14/2001.

Art.34

(Impianti fissi di teleradiocomunicazioni)

In attesa di legge e regolamenti specifici, regionali o nazionali, attinenti la materia e sino alla loro definizione, si fa divieto di installazione, di impianti fissi di teleradiocomunicazione o simili che possano comunque provocare inquinamento, nelle zone omogenee A, B, C del P.R.G., o a distanza inferiore a mt. 300 da dette zone.

Capo II

Definizione dei parametri e degli interventi edilizi

Art. 35

(Parametri edilizi)

Vengono indicate le definizioni dei parametri urbanistici che caratterizzano gli interventi edilizi:

SC = Superficie coperta - Area della linea di inviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensili di larghezza non superiore a mt.1.50. Sono compresi nei contorni lordi le superfici degli sbalzi chiusi (bow-windows);

H_{max} = Altezza del fabbricato - La massima delle altezze delle varie fronti, riferite alla quota stradale o marciapiede, conformemente al punto C.2, C del D.M. 16.1.96 e successivi;

V = Volume - E' quello del manufatto edilizio o quello dei manufatti edilizi che emergono dal piano stradale o marciapiede e cioè la somma della superficie coperta di ogni piano, per le

relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento o, per i sottotetti, da pavimento all'estradosso della copertura).

Sono esclusi i volumi dei piani interrati o assimilabili e la sola parte interrata dei piani seminterrati.

De = Distacco tra gli edifici - E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sbalzi aperti ed è fissata in mt. 10,00, come stabilito dall'art. 9 del D.M. 2.4.68;

Dc = Distacco dai confini - E' la minima distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine con esclusione degli sbalzi aperti, se di lunghezza inferiore o pari a mt. 1,50.

Il minimo assoluto per tale distanza è fissato in mt. 5,00.

Spazi interni agli edifici = Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici e sono classificati nei seguenti tipi:

P = Patio - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.

C = Cortile - Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra o parete non inferiore a m 6.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano. Non concorre alla determinazione delle distanze il vano ascensore. Sono consentiti sbalzi non superiori a mt. 0.8 di larghezza.

CH = Chiostrina - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e mai inferiore a mq. 9,00 o con qualche lato inferiore a mt. 2,50.

Potrà nelle zone residenziali urbane consentirsi la costruzione di chiostrine ogni qualvolta queste servano per aerare scale di servizio, bagni, vani ascensori, disimpegni o accessori e ambiti di categoria S.1 e S.3.

E' vietato la realizzazione di balconi.

AC = Ampio Cortile.

Art. 36

(Modalità di intervento edilizio)

Lo strumento urbanistico e le relative norme di attuazione disciplinano per ciascuna zona gli interventi edilizi ammessi, che vengono così definiti:

1) Intervento di manutenzione ordinaria:

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare tali opere consistono in:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimenti intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manto di copertura e pavimentazioni esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi interni;
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;

- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria:

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare tali opere consistono in:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- la destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizione.

3) L'intervento di restauro e risanamento conservativo:

Si attuerà in conformità a quanto stabilito dal vigente P.P.A. del centro storico.

4) L'intervento di ristrutturazione edilizia:

Si attuerà in conformità a quanto stabilito dal vigente P.P.A. del centro storico.

5) L'intervento di ristrutturazione urbanistica:

Si attuerà in conformità a quanto stabilito dal vigente P.P.A. del centro storico.

Capo III

Prescrizioni igienico-edilizie

Art. 37

(Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)

Nel "cortile" e nel "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono ammettersi costruzioni accessorie ad un piano per guardiola e simili, con il limite di 100,00 mc.

Nelle "chiostre" possono affacciarsi soltanto ambienti di categoria S.1 e S.3 e quelli descritti al punto chiostre nell'art. 34.

Art. 38

(Uso di distacchi tra fabbricati)

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi e rampe di accesso a parcheggio. In ogni caso deve essere prevista una sufficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 39

(Isolamento dall'umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A1 ed S a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di categoria A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi in cui al precedente art. 33.

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 categoria A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 40

(Isolamento termico)

I muri esterni interessanti locali di categoria A e S1 dovranno avere spessore non inferiore a cm 26 se in muratura di mattoni, a cm 30 se in muratura di tomagno a doppia foderà con interposta camera d'aria o a blocchetti di lapilli e cemento, a cm 40 se in tufo.

Sono consentite murature di spessore minore quando siano realizzate con materiali o tecniche particolari tali da ottenere una coibenza pari a quella di murature di mattoni pieni a due teste.

Art. 41

(Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o ubicato in chiostrine o cavedi o cassonetti ispezionabili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed in vista; sarà inoltre realizzata in materiale non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, P.V.C. ecc.).

Nel caso di copertura a terrazza, le acque saranno direttamente convogliate mediante le prescritte pendenze verso i bocchettoni corrispondenti alle pluviali, con esclusione di grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione.

Le pluviali verranno collegate alla fognatura tramite pozzetto sifonato e con le modalità di cui all'art. 48.

Le pluviali ubicate in aree soggette a pubblico transito saranno realizzate in ghisa o in materiale di pari resistenza, per un tratto di mt. 2.50 dal suolo.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconcio o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediarvi provvisoriamente. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi entro i successivi cinque giorni, salvo deroga concessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico su motivata istanza.

Art. 42

(Latrine e tubi di scarico di materie luride)

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private condutture di materie luride a meno che l'area antistante non sia sottratta al pubblico transito.

Art. 43

(Fognature)

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 questo, in fosse settiche, (eccetto che nella zona agricola, non sono ammessi i pozzi perdenti) poste almeno ad 1,00 mt. dal perimetro dell'edificio e 10,00 mt. da pozzi e prese idriche.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuta l'autorizzazione dal Comune.

Art. 44

(Pozzi neri)

In conformità alle vigenti disposizioni normative i pozzi neri devono essere realizzati a perfetta tenuta stagna; essi dovranno essere sottoposti a svuotamento periodico ad opera di ditta specializzata ed autorizzata allo smaltimento dei liquami.

Art. 45

(Impianto antenna collettiva TV)

Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna collettiva TV.

L'antenna sarà centralizzata per scala con canalizzazione indipendente per ogni alloggio. Non sarà ammessa la installazione di antenne singole per i fabbricati muniti di antenna collettiva.

Art. 46

(Ascensori)

L'impianto di ascensore è obbligatorio negli edifici conformemente a quanto dettato dalla legge n. 13/89 e dal D.M. 236/89.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme vigenti in materia.

Art. 47

(Camere oscure, impianti tecnici)

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, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

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

Capo IV

Prescrizioni antincendio contro l'inquinamento e sugli ascensori

Art. 48 ***(Copertura)***

Gli edifici di altezza superiore a m 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

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

Art. 49 ***(Pareti divisorie)***

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 50 ***(Scale)***

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre 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 a m 1.10 .

Art. 51 ***(Canne fumarie)***

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della terrazza o dal punto più alto del tetto; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di m 5.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Esse possono essere interne all'edificio od anche esterne, con le limitazioni di cui all'art. 64 e a condizione che rispondano alle norme vigenti.

Art. 52 ***(Rinvio a leggi particolari)***

Ascensori e montacarichi e 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, ospedali e case di cura, industrie e impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Capo V

Aspetto degli edifici e arredo urbano

Art. 53 ***(Decoro generale)***

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

In particolare è tassativamente vietato:
realizzare opere o iscrizioni che nuocciano al decoro dell'ambiente, turbino l'estetica, alterino elementi architettonici e limitino la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o diritti di veduta; sistemare sulle pareti esterne anche non prospettanti in spazi pubblici tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non ne preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico; posare su pareti esterne tubazioni del gas, idriche, telefoniche, od elettriche, a meno che non siano allegate in appositi cassonetti ispezionabili, tali da costituire una idonea soluzione architettonica.

Art. 54 ***(Manutenzione)***

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura e mantenimento dell'edificio, nonché dei suoi accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoi accessori o pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentito l'U.T.C. e la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 55
(Zoccolature)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare, per un'altezza non inferiore a cm 50, caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 56
(Coperture)

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere oltre che alla norma di buona costruzione di cui agli art. 83 e 84, a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Art. 57
(Elementi aggettanti)

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 10 fino all'altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede, e aggettanti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) infissi con aperture verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 4.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private provviste di marciapiedi sono consentiti anche per un'altezza inferiore a mt 4.50, sempreché la loro lunghezza non superi la lunghezza del marciapiede e comunque non sia superiore a 1,2 mt. Devono essere di tipo non continuo avente un distacco minimo di mt. 1.50 tra balconi prospicienti della stessa proprietà.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private privi di marciapiede sono ammessi solamente ad un'altezza minima di 5.00 mt. e quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a mt. 8.00, o a mt. 6.00 ed essere di larghezza massima rispettivamente di cm 0.80 e cm 50.

Art. 58
(Tende e inferriate)

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

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio della Commissione Edilizia, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

E' vietato collocare esternamente ad altezza minore di quella consentita per i balconi dal suolo pubblico inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane ed imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo purché il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 cm e la strada sia dotata di marciapiede.

Art. 59

(Mostre - vetrine - insegne)

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, 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.

E' in facoltà dell'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni sia le figure, gli stemmi, gli emblemi ecc. in esse rappresentati.

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

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

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

Art. 60

(Marciapiedi e porticati)

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali idonei.

I lati di aree, cortili, vie, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili e che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore di oltre cm 50 vanno protetti con parapetti o idonee opere di riparo.

Art. 61

(Recinzioni e sistemazione delle aree inedificate)

Le recinzioni devono avere un'altezza non inferiore a cm 80 e non superiore a cm 120, realizzate in muratura o simile, con sovrastante barriera metallica o simile.

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, devono essere recintate e tenute in modo decoroso, evitando la crescita di erbacce e l'accumulo di rifiuti di qualsiasi genere.

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente.

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

Per le aree fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio non recintate, il Sindaco può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di recinzione, entro un termine non

superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle somme si applicano le disposizioni di legge vigenti.

La distanza delle recinzioni dal filo stradale è disciplinata per ciascuna zona, dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico e del Codice della strada.

Art. 62

(Numerazione civica)

Spetta all'Amministrazione Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni.

L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Amministrazione Comunale.

Il numero civico va collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte d'accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione Comunale, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

Capo VI

Prescrizioni varie

Art. 63

(Norme tecniche di buona costruzione)

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 novembre 1962 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute negli art. 3 e 4 della legge stessa e successive modificazioni.

In caso di contrasto con norme del presente regolamento si applica la più restrittiva delle norme stesse.

Art. 64

(Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso degli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

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

Art. 65

(Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le uscite delle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali va osservata la distanza minima di sicurezza. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è 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 mt. 3.50 di lunghezza.

Art. 66

(Depositi di materiali)

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o 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.

Capo VII

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 67

(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 oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 68

(Locali per allevamento e ricovero animali)

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie (R.D. n. 1265 del 27.7.34), e alle previsioni dello strumento urbanistico e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

In ogni caso, stalle e concimaie non sono ammesse nelle zone residenziali, con le differenziazioni previste dallo strumento urbanistico.

Salvo il rispetto dei maggiori valori eventualmente previsti dalle norme specifiche dello strumento urbanistico, le stalle non potranno essere realizzate a distanza inferiore a mt. 20.00 dagli edifici e a mt. 15.00 dai confini; le concimaie a distanze inferiori a mt. 10.00 dagli edifici e a mt. 5.00 dai confini.

Art. 69

(Impianti per lavorazioni insalubri)

Sono consentite le costruzioni di serre per l'essiccazione del tabacco, a condizione che esse siano collocate a distanza superiore a mt 50 dagli edifici e a 20 mt dalle strade comunali.

Se si riscontra l'inosservanza di quanto detto sopra, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine di 15 giorni, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Capo VIII

Apertura e gestione dei cantieri

Art. 70

(Formazione dei cantieri)

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previa apposita domanda.

La domanda deve indicare:

- il suolo pubblico che s'intende recintare;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a 3 m;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Art. 71

(Demolizioni, scavi e materiali di risulta)

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisoriale diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 72

(Pulizia delle strade)

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 73

(Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino)

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere. Il Responsabile del Servizio interessato, sentito l'U.T.C. e la C.E.C. e, fatta salva l'applicazione della tassa, - se dovuta, - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando:

il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Art. 74

(Rimozione di opere che occupano spazi pubblici)

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario. Quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

TITOLO III LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Capo I

Domanda - Convenzione - Autorizzazione - Esecuzione

Art. 75

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

Il proprietario o chi ne abbia titolo che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, una dichiarazione congiunta nella quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati:
 - la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

- 5) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 6) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 7) planimetria su base catastale, in scala 1:1000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;
- 8) proposta di convenzione.

Art. 76

(Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29.7.64 n. 847) e, per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
- c) il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in danaro, o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 113 del presente regolamento.

Art. 77

(Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)

Le norme di attuazione del piano fissano per ciascuna zona la percentuale di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

In sede di lottizzazioni convenzionate la ripartizione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare la destinazione prevista dalle norme di attuazione.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui nell'ambito della lottizzazione non ricadano opere di urbanizzazione secondaria, o vi ricadano solo in parte, o, comunque, la semplice cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere, fino alla concorrenza totale delle superfici che i proprietari sono tenuti a cedere.

In ogni caso i proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (o la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi).

La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi da porre a carico dei proprietari è determinata con apposita delibera consiliare.

Art. 78

(Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G. respinge la domanda, dandone comunicazione scritta. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione e, previo sempre il parere della C.E.C., sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Intervenuta l'approvazione della deliberazione consiliare, si procede alla stipula della convenzione che, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Responsabile dell'U.T.C., quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia vistata dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 79

(Approvazione ed attuazione dei PL)

I PL sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali che attuano l'art. 24 della legge n. 47/1985, sentito il parere degli uffici competenti e quello della C.E.; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto.

Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

Ove non lo escludono specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile apportare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni planovolumetriche purché:

- non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del PL;
- non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento previsto;
- non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologia ed all'altezza massima degli edifici;
- non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la Slp complessiva autorizzati;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di queste ultime.

Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

Art. 80

(Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni)

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni.

Art. 81

(Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetto relativo. Esecuzioni. Controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione. I progetti esecutivi delle

opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria, e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 3 del presente Regolamento. Gli uffici e servizi comunali 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 all'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 82

(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, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e poste a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

Art. 83

(Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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, o certificato di regolare esecuzione (Legge 741/81). Il restante 50% della cauzione viene svincolato, con le stesse modalità, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste nonché, ad avvenuto trasferimento per atto pubblico delle aree di uso pubblico.

Art. 84

(Concessione nella lottizzazione)

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Capo II

Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

Art. 85

(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di 90 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco dà incarico all'Ufficio Tecnico di provvedere affidando a tecnico laureato, così come per legge, la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica prorogabili per altri 30 a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle 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 completo degli elaborati indicati all'art. 75 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

In caso di accettazione della lottizzazione eseguita d'ufficio da parte dei proprietari, prima di procedere al rilascio della relativa autorizzazione, i proprietari stessi, proporzionatamente, dovranno versare le relative spese tecniche.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I Disposizioni finali

Art. 86 (Deroghe)

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale sentito l'U.T.C. e la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di Attuazione del Piano limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 87 (Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 88 (Controlli e repressioni abusi)

Ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, il Responsabile dell'U.T.C. esercita, mediante dipendenti ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere non vengano effettuate conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione, il Responsabile dell'U.T.C. ordina la immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i

provvedimenti che risultino necessari per approntare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso non siano stati adottati e notificati i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati in assenza della concessione o proseguiti in totale o parziale difformità della concessione si applicano le norme di cui alla legge 47/85 e successive modificazioni.

Art. 89 **(Sanzioni)**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano sanzioni applicate ai sensi degli art. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applicano in ogni caso le sanzioni previste dalla legge 28.2.85 n. 47.

Art. 90 **(Entrata in vigore del Regolamento)**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

Capo II **Disposizioni transitorie**

Art. 91 **(Opere già autorizzate)**

Le opere di qualsiasi genere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (anche se già autorizzate) sono soggette alle disposizioni del Regolamento stesso.

Le opere già iniziate in base ad autorizzazioni precedentemente concesse possono essere proseguite, a condizione che vengano ultimate entro 3 anni dalla data di inizio.

Art. 92***(Occupazioni del suolo pubblico)***

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 93***(Depositi di materiali nelle zone residenziali)***

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 94***(Canne fumarie)***

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.