

Comune di Briatico
Provincia di Vibo Valentia

'ARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.C.

ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150
e successive modificazioni ed integrazioni

REGIONE CALABRIA
d'Amministrazione Lavori Pubblici ed Acque
Settore

Com. Provinciale Regionale

CATANZARO

Visto al sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974,
e con le precisazioni e raccomandazioni di
qui al parere di pari data e numero,

del 24 APR 2002



IL FUNZIONARIO

Geom. Vincenzo De Masi

Descrizione:

Regolamento Edilizio

Al.: P5

Data: Nov. 2001

rogattisti:

ch. Arnaldo NERI

Arch. Nicola VASTA

h. Domenico GUERRERA

Ing. Sisto COMERCI

Giuseppe GRASSO

COMUNE DI BRIATICO -PRG-

SOMMARIO REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI - ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO 1° NORME PRELIMINARI

Art. 1	- Richiamo delle disposizioni generali di legge.....	Pag. 6
Art. 2	- Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio.....	Pag. 6
Art. 3	- Definizioni.....	Pag. 5
Art. 4	- Parametri edilizi ed urbanistici.....	Pag. 6
Art. 5	- Area pertinente.....	Pag. 10
Art. 6	- Destinazione d'uso.....	Pag. 11
Art. 7	- Distanze.....	Pag. 11
Art. 8	- Parcheggi.....	Pag. 11
Art. 9	- Zone di rispetto cimiteriale e stradale.....	Pag. 12
Art. 10	- Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia.....	Pag. 12
Art. 11	- Opere soggette ad autorizzazione.....	Pag. 12
Art. 12	- Opere subordinate alla denuncia di inizio attività.....	Pag. 13
Art. 13	- Opere e lavori eseguibili d'urgenza ed opere pubbliche.....	Pag. 14

CAPITOLO 2°

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 14	- Composizione.....	Pag. 15
Art. 15	- Compiti.....	Pag. 15
Art. 16	- Funzionamento.....	Pag. 16

CAPITOLO 3°

RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 17	- Soggetti legittimati.....	Pag. 17
Art. 18	- Richieste di concessione.....	Pag. 17
Art. 19	- Documenti a corredo della domanda di concessione.....	Pag. 17
Art. 20	- Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.....	Pag. 18
Art. 21	- Presentazione e accettazione delle domande.....	Pag. 19
Art. 22	- Procedure per il rilascio della Concessione Edilizia.....	Pag. 19
Art. 23	- Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione.....	Pag. 20
Art. 24	- Lavori eseguibili senza progetto.....	Pag. 20
Art. 25	- Progetti di massima.....	Pag. 20
Art. 26	- Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	Pag. 20

CAPITOLO 4°

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 27	- Rilascio delle concessioni.....	Pag. 21
Art. 28	- Efficacia e validità della concessione.....	Pag. 22
Art. 29	- Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni.....	Pag. 22
Art. 30	- Deroghe.....	Pag. 23
Art. 31	- Modalità per le autorizzazioni.....	Pag. 23

Art. 33	- Varianti al progetto approvato oggetto di conc. o autorizzazione.....	Pag. 23
Art. 34	- Atti autorizzativi generali.....	Pag. 24
Art. 35	- Contributo concessorio e destinazione dei proventi.....	Pag. 24

**CAPITOLO 5°
NORME URBANISTICHE PER LA CONCESSIONE**

Art. 36	- Intervento edilizio diretto.....	Pag. 26
Art. 37	- Lotti interclusi.....	Pag. 26
Art. 38	- Piani attuativi di iniziativa privata.....	Pag. 27
Art. 39	- Piani attuativi di iniziativa Pubblica.....	Pag. 27
Art. 40	- Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.....	Pag. 28
Art. 41	- Richiesta di parere preliminare.....	Pag. 29
Art. 42	- Approvazione dei piani di lottizzazione.....	Pag. 29

**CAPITOLO 6°
ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

Art. 43	- Responsabilità nell'esecuzione delle opere e delle attività.....	Pag. 30
Art. 44	- Inizio dei lavori e formalità da esperire.....	Pag. 30
Art. 45	- Cantieri di lavoro.....	Pag. 30
Art. 46	- Ultimazione del rustico e dei lavori.....	Pag. 31
Art. 47	- Inadempienza delle disposizioni regolamentari.....	Pag. 31
Art. 48	- Autorizzazione di abitabilità e di agibilità.....	Pag. 31
Art. 49	- Dichiarazione di inabitabilità - sgombero.....	Pag. 32
Art. 50	- Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.....	Pag. 32
Art. 51	- Esecuzione d'Ufficio.....	Pag. 32
Art. 52	- Garanzie.....	Pag. 33

**CAPITOLO 7°
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ'**

Art. 53	- Organizzazione dei lavori.....	Pag. 34
Art. 54	- Ponti e scale di servizio.....	Pag. 34
Art. 55	- Scarico dei materiali - demolizioni - pulizia delle strade.....	Pag. 34
Art. 56	- Responsabilità degli esecutori di opere.....	Pag. 34
Art. 57	- Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.....	Pag. 34
Art. 58	- Prevenzione degli infortuni.....	Pag. 35
Art. 59	- Stabilità e sicurezza dei fabbricati.....	Pag. 35

**CAPITOLO 8°
PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Art. 60	- Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive..	Pag. 36
Art. 61	- Realizzazione cabine ENEL - TELECOM S.p.A.....	Pag. 36
Art. 62	- Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.....	Pag. 36

TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO 1° IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 63	- Salubrità del terreno.....	Pag. 37
Art. 64	- Concimaie.....	Pag. 37
Art. 65	- Disciplina degli scarichi.....	Pag. 37
Art. 66	- Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.....	Pag. 37
Art. 67	- Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche.....	Pag. 37
Art. 68	- Manutenzione degli edifici ed aree scoperte.....	Pag. 37
Art. 69	- Salubrità dell'aria.....	Pag. 38

CAPITOLO 2° PRESCRIZIONI EDILIZIE

Art. 70	- Aspetto esterno degli edifici.....	Pag. 39
Art. 71	- Aggetti e sporgenze nel suolo pubblico.....	Pag. 39
Art. 72	- Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	Pag. 39
Art. 73	- Muri di prospetto e recinzioni.....	Pag. 39
Art. 74	- Recinzione, sistemaz. e manutenz. delle aree fabb. inedificate.....	Pag. 40
Art. 75	- Servitù pubbliche.....	Pag. 40
Art. 76	- Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubb.....	Pag. 40
Art. 77	- Deflusso delle acque.....	Pag. 41
Art. 78	- Restauri e modifiche delle opere esterne del fabbricati.....	Pag. 41
Art. 79	- Cortili e chiostrine.....	Pag. 41
Art. 80	- Locali abitabili.....	Pag. 42
Art. 81	- Locali igienici, cucine e disimpegni.....	Pag. 42
Art. 82	- Piani terreni.....	Pag. 42
Art. 83	- Isolamento delle coperture.....	Pag. 43
Art. 84	- Isolamento termico.....	Pag. 43
Art. 85	- Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	Pag. 43
Art. 86	- Impianti di gas per uso domestico - criteri di sicurezza.....	Pag. 43

TITOLO TERZO PRESCRIZIONI VARIE

DISCIPLINA DELLE FABBRICAZIONI, DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI CAPITOLO 1°

Art. 87	- Norme edilizie.....	Pag. 44
Art. 88	- Norme igieniche.....	Pag. 44
Art. 89	- Impianto di riscaldamento e acqua calda.....	Pag. 45
Art. 90	- Manutenzione delle abitazioni rurali.....	Pag. 45
Art. 91	- Collegamenti alla viabilità.....	Pag. 45
Art. 92	- Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....	Pag. 45
Art. 93	- Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.....	Pag. 46
Art. 94	- Ispezioni dell'Ufficio Sanitario - Sanzioni.....	Pag. 46
Art. 95	- Stalle e concimaie.....	Pag. 46

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE CAPITOLO 2°

Art. 96	- Modalità per l'apertura e la coltivazione.....	Pag. 46
Art. 97	- Procedura per la richiesta.....	Pag. 47
Art. 98	- Sospensione dell'attività estrattiva.....	Pag. 47

TITOLO QUARTO DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO 1° CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 99	- Attività di vigilanza - Organo competente e modalità.....	Pag. 48
Art. 100	- Provvedimenti.....	Pag. 48
Art. 101	- Contravvenzioni.....	Pag. 49
Art. 102	- Sanzioni amministrative.....	Pag. 49
Art. 103	- Sanzioni penali.....	Pag. 49
Art. 104	- Decadenza delle agevolazioni fiscali.....	Pag. 50
Art. 105	- Divieto di allaccio a servizi pubblici.....	Pag. 50

CAPITOLO 2° DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 106	- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	Pag. 51
Art. 107	- Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	Pag. 51
Art. 108	- Norme abrogate.....	Pag. 51
Art. 109	- Entrata in vigore del presente Regolamento.....	Pag. 51
Art. 110	- Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento.....	Pag. 51
Art. 111	- Domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.....	Pag. 52
Art. 112	- Archivio delle mappe catastali.....	Pag. 52
FIGURE.....		Pag. 53-57
ALLEGATO A (SCHEMA DI CONVENZIONE).....		Pag. 58

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI - ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONE O AD
AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO 1°
NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Richiamo delle disposizioni generali di legge

Il presente Regolamento Edilizio (RE) viene redatto a mente delle disposizioni in materia.

Disponendo, infatti, l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti Edilizi Comunali", si intende che per quanto non specificatamente indicato nel presente RE e per le disposizioni suscettibili di variazioni sono applicabili le norme di legge Nazionali e Regionali vigenti.

Art. 2 - Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente regolamento.

In particolare tale disciplina riguarda:

- a) l'esecuzione di interventi edilizi;
- b) l'esecuzione di interventi urbanistici;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

L'allegato Piano Regolatore Generale (PRG) ne costituisce parte integrante.

Art. 3 - Definizioni

1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

** qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

** qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzata in qualsiasi maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli o, nonostante rientri nella categoria dei veicoli, sia utilizzato in modo stabile e permanente.

2) Fronte * Per "Fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa a tutte le porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale (vedi Fig. 5).

3) Ricostruzione * Per "Ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, precedentemente demolita.

4) Ampliamento * Per "Ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Soprelevazione * Per "Soprelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) Manutenzione ordinaria * Per "Manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

7) Manutenzione straordinaria * Per "Manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle 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 di destinazione d'uso; nonché le opere per realizzazione di impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

Sono assimilate ad opere di manutenzione straordinaria quelle eseguite ai fini della eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 della legge 09/01/1989 n° 13 anche se alterano la sagoma dell'edificio (per esempio rampe, ascensori esterni, ecc.).

8) Restauro e risanamento conservativo * Per "Restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) Ristrutturazione edilizia * Per "Ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni (superfici utili e numero di piani) con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali interne; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

10) Ristrutturazione urbanistica * Per "Ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

11) Planivolumetrico * Per "Planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "planivolumetrico di base". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

Art. 4 - Parametri edilizi ed urbanistici

1) St = Superficie territoriale (mq-Ha)

Si intende l'area di una porzione di territorio comprendente la Sf (Superficie fondiaria) e quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Va misurata al netto della viabilità esterna all'area oggetto dell'intervento attuativo e al lordo delle strade di qualsiasi tipo previste o eventualmente esistenti, individuate all'interno dell'area medesima delimitata in ossequio ai criteri sopra indicati.

- 2) It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**
Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3) Dt = Densità territoriale (ab/Ha)**
E' il rapporto massimo ammissibile fra gli abitanti e la superficie territoriale.
- 4) Sm = Superficie minima di intervento (mq-Ha)**
Si intende quella indicata nelle NTdA del PRG, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.
- 5) Sf = Superficie fondiaria (mq)**
In caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo da quella territoriale, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In caso di intervento edilizio diretto la Sf è l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e ai parcheggi pubblici.
- 6) If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**
Si intende il rapporto massimo consentito tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria così come precedentemente definita.
- 7) Lm = Lotto minimo di intervento (mq-Ha)**
E' l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.
- 8) Q = Rapporto di copertura (mq/mq)**
E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile.
- 9) Sc = Superficie coperta (mq) (C₃?)**
E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno della parte di edificio che costituisce volume edilizio fuori terra, delimitato dal paramento esterno della muratura di tamponamento con esclusione:
a) delle parti aggettanti (balconi, rampe aggettanti di scale esterne, comicioni e gronde) almeno aperti su un lato e non superiori a ml. 2.00 di sporgenza dal filo del fabbricato a qualsiasi quota si trovino rispetto al piano del terreno sistemato;
b) delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8.00 mq di superficie.
E' considerata nella superficie coperta la parte eccedente tali misure e le scale, anche aperte, la cui struttura non sia aggettante.
- 10) Su = Superficie utile abitabile (mq)**
Misura la superficie del pavimento degli alloggi al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché di eventuali scale interne, logge e balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- 11) Suc = Superficie utile coperta (mq)**
Si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali
- 12) Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml)**
Per edifici con copertura inclinata di qualsiasi tipo (legno, ferro, c.a.), l'altezza della fronte si misura dal piano di utilizzo antistante la fronte a sistemazione avvenuta (marciapiède, giardino, ecc.) alla linea superiore della gronda (Vedi Fig. 1a) nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 40%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso (Vedi Fig. 1b).
In caso di tetto con andamento spezzato del tipo "a mansarda" si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'estradosso dell'ultimo solaio piano (Vedi Fig. 1c).

Nel caso di copertura a terrazzo si considera l'altezza fino al coronamento del parapetto pieno del terrazzo, (Vedi Fig. 1d), o in mancanza del parapetto fino al piano di calpestio del terrazzo stesso (Vedi Fig. 1e).

Nel caso in cui la sistemazione del terreno avvenga secondo piani inclinati e/o la fronte sia composta da elementi di diverse altezze si determinerà una Hf media della fronte quale media delle Hf calcolate nei punti in cui la livellata della sistemazione cambia pendenza e/o in corrispondenza degli elementi di diversa altezza (Vedi Fig. 1f). Nel calcolo della Hf relativa alla fronte dove sono poste aperture e/o rampe di accesso che portano ai piani interrati o seminterrati, questa va calcolata dalla linea immaginaria che unisce la parte superiore dei lati opposti della rampa, a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino ecc.) che porta all'interrato o seminterrato (Vedi Fig. 1f).

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascuna fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 5.00.

13) H = Altezza della costruzione (ml)

Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il precedente parametro Hf. Tale altezza media non deve superare quella consentita dalle norme per le diverse zone omogenee previste dal PRG o da particolari Norme vigenti, ad eccezione delle altezze relative ai volumi tecnici.

14) Df = Distanza o distacco fra le fronti o fra edifici (ml)

E' la distanza minima esistente tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, escluse tutte le sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui, le parti che si fronteggiano, siano entrambe prive di finestre (Vedi Fig. 2)

Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino fra loro un angolo interno minore di 90° (purché sempre maggiore di 60°), sulle proiezioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio (Vedi Fig. 3)

La distanza tra corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml 10.00. Per distanze inferiori le eventuali finestre possono essere aperte solo sulla parete a luce libera (Vedi Fig. 4).

15) Dc = Distanza o distacco dai confini o dal filo stradale (ml)

E' la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla formazione della superficie coperta, e la linea di confine o il ciglio della sede stradale. E' stabilito, per zona, un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

16) N = Numero di piani (n)

E' il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani di ritiro, il seminterrato (se abitabile) ed il sottotetto (se abitabile). E' escluso il piano interrato e seminterrato se non abitabile.

17) Lf = Lunghezza massima delle fronti (ml)

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea (Vedi Fig. 5).

18) IP = Indice di piantumazione(n/Ha)

E' il numero di piante prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.

19) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

20) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) e la superficie edificabile del lotto (Sf).

21) Snr = Superficie non residenziale (mq)

Si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge, balconi e scale

22) Sd = Superficie per destinazioni diverse da quelle abitative (mq)

Si intende quella destinata ad attività diversa da quella abitativa (commerciale, artigianale, direzionale) misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre.

23) Sa = Superficie accessoria per destinazioni diverse da quella abitativa (mq)

Si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio dell'attività principale ma che non siano fondamentali all'esercizio dell'attività stessa quali:

- a) locali motori ascensori o montacarichi, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche;
- b) autorimesse singole o collettive per i mezzi del personale addetto all'attività;
- c) porticati liberi non destinati ad uso pubblico che non possano svolgere funzioni principali dell'esercizio dell'attività;
- d) la parte coperta da pensiline.

Si misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

24) Sce = Superficie complessiva di un edificio (mq)

Si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale (Snr).

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

25) V = Volume di un fabbricato (mc)

Il volume ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza relativa al piano stesso, (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato ad abitazione diurna, uffici o attività produttive. Si considera volume entroterra quando il fabbricato risulta interrato almeno da tre lati.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume gli spazi interni agli edifici, i porticati o porzioni di essi, i balconi, le tettoie, i paramenti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale, le autorimesse private, ad un solo piano fuori terra, ad uso esclusivo degli abitanti di un fabbricato, o gruppo di fabbricati, purché non eccedente 1/5 della volumetria consentita, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Inoltre sono esclusi i sottotetti così definiti:

** non praticabili (intendendo per tali quelli il cui tetto è costituito da una struttura diversa dal solaio in c.a. o la cui altezza misurata nel punto più alto dell'intradosso sia inferiore a ml. 2.70)

km < 1.7
Mq: 2.110

** non abitabili (intendendo per tali quei sottotetti o quei vani del sottotetto che non rispettano quanto prescritto dall'art. 80 del presente RE ed in particolare la cui altezza media, misurata all'intradosso del solaio del tetto per ciascun vano in cui è suddiviso il sottotetto è inferiore a ml. 2.70).

** se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici a servizio delle unità immobiliari sottostanti purché con altezze tali da non essere abitabili

I sottotetti o le parti di essi che possono essere considerati abitabili ai sensi dell'art. 80 del presente regolamento e quelli che hanno un'altezza media superiore a ml. 2.70 vanno comunque computati nel volume, qualsiasi sia la loro destinazione.

Nel caso in cui il volume del sottotetto è da computare, questo si determina a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, fino all'estradosso dei solai che formano il tetto, mediante le formule della geometria solida.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare possibilmente all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

26) Sie = Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro (intendendo per perimetro la somma dei lati dello spazio circondato da costruzione e dal lato aperto). In particolare:

- a) Patio – Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali (dai vertici ai lati opposti) minime non inferiori a ml. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00.
- b) Chiostrina – Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3.00.
- c) Cavedio – Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0.65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla maninara ed avere aerazione naturale
- d) Cortile – Si intende per "Cortile" lo spazio interno limitato anche da tre sole pareti.

27) S1 = Superficie opere di urbanizzazione primaria (mq)

Si intendono le aree destinate a strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognature, rete idrica, e di distribuzione dell'energia elettrica o del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato

28) S2 = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Si intendono le aree destinate a: asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

× Art. 5 - Area pertinente

Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del PRG sia nei casi di concessione edilizia diretta che di intervento urbanistico preventivo.

Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

Pur con il vincolo di inedificabilità, nel computo dell'area utile ai fini dell'edificazione, rientrano le fasce di rispetto delle strade urbane ed extraurbane. Non possono esprimere alcuna possibilità edificatoria, nel senso che non rientrano nel calcolo del volume ammissibile, le fasce di rispetto, del cimitero, degli acquedotti di adduzione ai serbatoi principali ed elettrodotti.

Nelle fasce stradali in generale, è ammessa la realizzazione di opere che non costituiscono edificazione (parcheggi, servizi canalizzati od a filo e relativi sostegni, strade di servizio) ovvero di opere che, seppure "edificate", hanno carattere precario (distributori di

carburante, cabine elettriche, ecc.). Nel caso di costruzioni in zona agricola è consentito l'accorpamento di aree non contigue ai fini della determinazione della volumetria. Sono comprese nell'area pertinente, le aree inizialmente contigue ed interrotte da opere previste nello strumento urbanistico.

Art. 6 - Destinazione d'uso

Ogni attività diretta a sostituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.

La destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, secondo quanto stabilito per le varie zone omogenee.

Il Comune provvede con proprio atto sulle domande di mutamento di destinazione d'uso, e rilascia la concessione sentita la Commissione Edilizia-Urbanistica o autorizzazione nei casi in cui esiste la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma della Legge 28/2/85 n° 47 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 punto 20 della Legge n° 662 del 23/12/96 e successive modifiche ed integrazioni.

L'eventuale cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti prima della data di adozione del PRG, sono esaminati in coerenza delle previsioni del PRG e dalla normativa vigente, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia che ne valuta l'opportunità.

Art. 7 - Distanze

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a ml 5.00

Nella zona A e B sono ammesse costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni in aderenza e a confine tra proprietà.

Nelle operazioni di risanamento e nei restauri eseguiti nel centro storico e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle zone C di PRG, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima non inferiore a ml. 10.00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

In queste zone C, le distanze minime tra i fabbricati, fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli lotti, debbono corrispondere alla larghezza della strada, maggiorata di:

- 5.00 ml. per lato per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml.;
- 7.50 ml. per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 ml. e 15.00 ml.;
- 10.00 ml. per lato per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

Qualora le distanze come sopra indicate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la distanza corrispondente all'altezza suddetta.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti e il posizionamento di costruzioni in aderenza o a confine anche nelle zone C, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi con previsioni planivolumetriche e piani di recupero di cui alla Legge 5/8/78 n° 457.

Nelle zone E del PRG è vietata la edificazione sul confine di proprietà, salvo per interventi comuni ai due limitrofi.

Art. 8 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari ad un mq ogni 10 mc. di costruzione (art. 2, comma secondo, legge 24-3-89 n° 122) Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile coperta (Suc). Prima del rilascio della Concessione Edilizia le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente, oppure l'A.C. può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute.

Nel caso di interventi urbanistici preventivi, le aree destinate a parcheggi pubblici, debbono essere reperite in una zona concordata con l'A.C. o nell'ambito dell'area d'intervento e cedute al Comune nei modi e termini stabiliti dalla convenzione.

Art. 9 - Zone di rispetto cimiteriale e stradale

Non è consentito, ai sensi dell'art. 358 del TU delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27-7-1934, n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro una fascia di 200 metri dai cimiteri.

L'A.C., con procedura prevista dalle leggi in vigore, per tale fascia dovrà richiedere ed ottenere la deroga ai 200 ml. previsti dal richiamato TU e ridurla a 50 ml.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Per l'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal PRG, vanno osservate relativamente alle distanze e protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al DM 1-4-1968.

Art. 10 - Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia

Chiunque intende procedere, nell'ambito del territorio comunale, all'esecuzione delle opere o attività di cui all'art. 2 (ad eccezione di quelle indicate nei successivi artt. 11 e 12), deve chiedere apposita concessione che viene rilasciata a norma dell'art. 4 della legge 28-1-1977 n° 10 e successive modificazioni.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

In particolare le opere soggette a CE sono:

- a) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) e secondaria, (asilo nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio e alla distribuzione dei rifiuti solidi e liquidi; aree verdi di quartiere) viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione totale e parziale di fabbricati;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche a carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- g) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
- h) mutamento di destinazione d'uso degli immobili o di loro parti nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 punto 20 della Legge n° 662 del 23/12/1996 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 11 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi e le disposizioni regolamentari, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento:

- 1) mutamento di destinazione d'uso degli immobili o di loro parti nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della Legge 26 Febbraio 1985 n° 47 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 punto 20 della Legge n° 662 del 23/12/1996 e successive modifiche e integrazioni;
- 2) apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.
- 3) interventi di manutenzione ordinaria che non interessano edifici dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico;
- 4) opere di demolizione, reinterni e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 5) occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni di merci a cielo libero;
- 6) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 7) installazione di pareti o divisorii mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;
- 8) opere e installazione per la segnaletica stradale, verticale, ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del Codice della strada;
- 9) opere pubbliche comunali le quali non sono soggette neanche alla denuncia di inizio dell'attività di cui al successivo articolo 12.
- 10) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni mediante pavimentazione di spazi e percorsi, costruzioni di aiuole e arredi di qualsiasi tipo;
- 11) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- 12) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici.

Art. 12 - Opere subordinate alla denuncia di inizio attività

- 1) I seguenti interventi, di cui all'articolo 2 comma 60 punto 7 della Legge n° 662 del 23/12/1996 così come modificati dalla Legge n° 30 del 28/02/1997, sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della Legge n° 537, del 24/12/1983, così come modificati dal D.L. n° 67 del 25/03/97.
 - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per come definite dall'art. 3 punti 7 e 8 del presente Regolamento;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, non modificchino la destinazione d'uso;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- 2) La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni (Art. 2 comma 60 punto 8 della Legge n° 662 del 23/12/1996):
 - a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle Leggi 1°

giugno 1939, n° 1089, 29 giugno 1939, n° 1497 e 6 dicembre 1991, n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del D.L. 27 giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1985, n° 431, o della Legge 18 maggio 1989, n° 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

3) la denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori (Art. 2 comma 60 punto 9 della Legge n° 662 del 23/12/1996);

4) l'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme Nazionali e Regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Concessione Edilizia (Art. 2 comma 60 punto 10 della Legge n° 662 del 23/12/1996);

5) nei casi di denuncia di inizio attività, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare tale denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato (Art. 2 comma 60 punto 11 della Legge n° 662 del 23/12/1996);

6) il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al punto 5 l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (Art. 2 comma 60 punto 12 della Legge n° 662 del 23/12/1996);

7) l'esecuzione di opere in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 (Art. 2 comma 60 punto 13 della Legge n° 662 del 23/12/1996);

8) nei casi di denuncia di inizio di attività, al fine degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati (Art. 2 comma 60 punto 14 della Legge n° 662 del 23/12/1996);

9) nei casi di denuncia di inizio attività, il SINDACO, ove entro il termine indicato al punto 5 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei Professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria e al Consiglio dell'Ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante acquisizione di autorizzazioni, nullacosta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso di presentare una richiesta di autorizzazione (Art. 2 comma 60 punto 15 della Legge n° 662 del 23/12/1996).

Art. 13 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza ed opere pubbliche

Potranno essere eseguite senza richiesta di concessione, denuncia di inizio dell'attività o autorizzazione le sole opere, provvisoriamente di assoluta urgenza, indispensabili per evitare

imminenti pericoli o danni. Il proprietario, in tal caso è obbligato a darne immediata comunicazione al SINDACO e a presentare, entro 20 giorni dalla predetta comunicazione, la domanda di concessione, autorizzazione o denuncia di inizio dell'attività a norma del presente RE.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

CAPITOLO 2* **COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

Art. 14 - Composizione

La commissione Urbanistico-Edilizia nominata dall'Organo Comunale previsto dalla Legge, è composta da:

A - Membri di diritto:

- 1) SINDACO o Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, che la presiede;
- 2) Tecnico Comunale senza diritto di voto.

B - Membri:

- 3) Due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dai rispettivi Capigruppo;
- 4) Un Architetto, un Ingegnere e un Geometra.

Per le pratiche di particolare importanza, inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando vengano trattati strumenti urbanistici generali e/o esecutivi il SINDACO può invitare, in relazione alle specifiche competenze, un geologo e due esperti, preferibilmente in pianificazione territoriale e legislazione urbanistica i quali assistono alle adunanze con un voto consultivo.

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

I membri restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale.

Il membro, che cessa dall'Ufficio, prima della scadenza, viene sostituito, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il SINDACO, quando risultino dai verbali le condizioni di decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte dell'Organo Comunale previsto dalla Legge il quale procede, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 15 - Compiti

La Commissione deve esprimere parere:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del PRG, dei piani particolareggiati, dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente RE e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale;
- d) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 10;
- e) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 11 punto 1 e 2;
- f) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente regolamento e del PRG; agli strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;

- g) sul rinnovo delle concessioni, se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- h) sulle modalità e sui tempi di attuazione del PRG a norma delle leggi vigenti Nazionali e Regionali;

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata. Il parere della Commissione è obbligatorio salvo quanto disposto da Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

Art. 16 - Funzionamento

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni, contenente l'elenco delle pratiche da esaminare.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei membri assegnati.

I componenti della Commissione sono soggetti al dovere di astensione e perciò non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati.

I casi in cui si intende che un commissario si può definire interessato, sono:

- 1) se ha interesse nella realizzazione del progetto da esaminare o in altro progetto vertente identica questione urbanistica e/o edilizia;
- 2) se egli stesso è parente fino al quarto grado o legato da vincoli di affiliazione, o è convivente o commensale abituale del richiedente;
- 3) se è progettista, direttore dei lavori, costruttore delle opere, oppure è stato interessato come progettista, direttore dei lavori o costruttore, in altra fase della progettazione o delle esecuzioni, o come arbitro o vi ha prestato assistenza come Consulente Tecnico; i componenti della Commissione sono sottoposti al dovere di ricusazione; devono perciò recusare l'altro componente che abbia l'obbligo dell'astensione.

Il componente della Commissione Edilizia che partecipi alle sedute della stessa, nonostante abbia l'obbligo di astenersi, cagionerà la invalidità della deliberazione finale.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Questa facoltà diventa obbligo quando i progettisti ne facciano richiesta.

La commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro i termini previsti dal successivo art. 22.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del....." dalla Commissione Urbanistico-Edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente. Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per iscritto entro cinque giorni dalla data della adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli Uffici competenti. Comunque, la Commissione deve mettere il nuovo e definitivo parere entro il termine indicato nel successivo art. 22.

CAPITOLO 3°

RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 17 - Soggetti legittimati

E' legittimato a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'immobile o chiunque altro, in base alle leggi vigenti, vi abbia titolo giuridico per richiederla, nel senso che si trovi in una relazione qualificata con l'area o con il fabbricato oggetto della concessione.

Perciò hanno titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia, oltre il pieno proprietario:

- 1) il titolare del diritto di superficie o di proprietà;
- 2) l'enfiteuta, limitatamente agli interventi di restauri e ristrutturazioni ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo;
- 3) i titolari dei diritti di uso e di usufrutto limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di restauro e ristrutturazioni di edifici esistenti;
- 4) l'affittuario dei fondi rustici limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti sull'azienda;
- 5) i titolari di diritti reali inerenti le servitù volontarie e coattive limitatamente all'esecuzione delle opere necessarie per l'esercizio delle servitù;
- 6) il titolare di un contratto preliminare di vendita, effettuato nella stessa forma prevista dalla legge per il contratto definitivo, che preveda espressamente la possibilità dell'acquirente di essere soggetto legittimato.

Art. 18 - Richieste di concessione

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 10, vanno redatte in carta libera e indirizzate al SINDACO. Esse devono contenere:

- a) nome cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è la persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale) nei limiti della rispettiva competenza e iscritto al rispettivo Albo Professionale;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori;
- Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
- 1) l'impegno di accettare e di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
 - 2) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del costruttore o dichiarazione di voler eseguire i lavori in "diretta economia", qualora non siano indicati nella domanda, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti;
 - 3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente con l'accettazione dell'interessato;
 - 4) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie riprodotte.

Art. 19 - Documenti a corredo della domanda di concessione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- A) Disegni redatti in tre copie comprendenti:
 - 1) Planimetria catastale relativa alla zona interessata dalle opere, riportante le preesistenze per un raggio di almeno 100 ml.;

- 2) Planimetria quotata della zona, nel rapporto 1:500, estesa per un raggio di 20 m almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza e il nome delle strade adiacenti, le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto, le proprietà confinanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive. La planimetria deve riportare inoltre tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione dell'opera da realizzare, qualora questa ricada in zona rurale;
- 3) Posizionamento su planimetria in scala 1:5.000 o 1:2.000 del fabbricato da realizzare;
- 4) Certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, ovvero titolo di proprietà o di disponibilità dell'area oppure contratto preliminare di vendita;
- 5) Pianta quotata nel rapporto 1:100 o 1:200, dei piani con la relativa destinazione d'uso nonché delle fondazioni e della copertura; qualora l'opera sia ubicata in fregio alle strade o nei centri abitati (dove l'edificazione è continua), le planimetrie del piano seminterrato o del piano terreno dovranno indicare esattamente l'allineamento stradale e l'ubicazione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonali, carrabili e di sistemazione esterna;
- 6) Almeno due prospetti esterni nel rapporto 1:100 o 1:200 con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le quote delle facciate dei fabbricati limitrofi;
- 7) Sezioni quotata, nel rapporto 1:100 o 1:200, comprendenti il profilo naturale e di quello a sistemazione ultimata, estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto;
- 8) Disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri). Qualora manchi la fognatura deve essere previsto un idoneo impianto di smaltimento, conforme alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, della legge 10-5-76 n° 319 e della LR n° 9 del 22-1-1979;
- 9) Planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta;
- 10) Estratto dello strumento urbanistico di previsione generale e attuativo.
- B) Scheda tecnica riassuntiva da cui risultino: - la zonizzazione dell'area o dell'edificio oggetto di intervento in base allo strumento urbanistico generale; - la superficie del lotto e i relativi dati catastali; - i calcoli analitici da cui risulti: la volumetria; - la superficie calcolata per ciascun piano di progetto; - la superficie degli spazi destinati eventualmente a parcheggio.
- C) Relazione illustrativa dei criteri seguiti nella progettazione, con l'indicazione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché dei servizi d'acqua potabile e scarico delle acque bianche e nere.
- D) Eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti.
- E) Eventuale documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.
- F) Ogni altro documento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto (certificati catastali, documentazione fotografica ecc.)
- G) Dichiarazione, riguardante l'eliminazione delle barriere architettoniche, del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge n° 13 del 9-1-1989, e successive modificazioni ed integrazioni e del successivo decreto del Ministro del LL.PP. del 14 Giugno 1989 n° 236, e successive modificazioni ed integrazioni.
- In caso di discordanza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal tecnico progettista.

La mancanza di uno di questi elaborati o documenti comporta la non accettazione della domanda.

Gli elaborati grafici possono essere presentati su unico foglio piegato nel formato 21x29,7 oppure a fascicoli di fogli separati con timbro di continuità tra foglio e foglio.

Art. 20 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 11, deve presentare al SINDACO domanda in carta libera, contenente: l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo, nonché la firma del richiedente.

A corredo della domanda di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) Planimetria o pianta quotata dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scale opportune per una chiara interpretazione;
- 2) Almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, ecc.); gli scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (via o piazze);
- 4) Il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Art. 21 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, per mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda;
- c) nome e cognome di chi per conto del Comune, l'ha ricevuta;
- d) il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge n° 241 del 7/8/1990

Entro dieci giorni dal ricevimento gli Uffici Comunali eseguono il controllo della completezza della domanda ai sensi degli artt. 19 e 20, accettandola se completa, restituendola se incompleta o convocando il richiedente per le opportune integrazioni.

Art. 22 - Istruttoria preliminare e procedura per il rilascio della Concessione Edilizia

Entro venti giorni dall'accettazione della domanda gli Uffici Comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati, e rilasciate, nei casi previsti dal presente RE, le autorizzazioni.

La procedura per il rilascio della Concessione Edilizia è quella prevista dalla Legge n° 662, del 23/12/1996, Art. 2 comma 60 e successive modifiche e integrazioni, in particolare:

- 1) entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge n° 241 del 7/8/1990, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridico dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decore nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo;

- 2) in ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al precedente punto 1, il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al precedente punto 1 e redigere una relazione scritta al SINDACO indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato;

- 3) la Concessione Edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente punto 1, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

4) decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta;

5) decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 4, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un Commissario ad acta che, nei termini di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Art. 23 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o, autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 21.

Art. 24 - Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 19 e 20 non vige per le opere di manutenzione straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 3, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, abbattimento di alberi, recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette al pubblico transito.

Art. 25 - Progetti di massima

E' consentito, per edifici, complessi edilizi, opere di urbanizzazione e piani attuativi di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere un facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 26 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

Coloro, che per qualsiasi motivo, intendono occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, indicare la superficie che s'intende occupare, il tempo dell'occupazione e le opere da eseguire.

Il Comune, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine della concessione il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Comune purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fognie e qualsiasi altro lavoro sul suolo pubblico senza l'autorizzazione del Comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, il pagamento della relativa tassa, il deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sulla quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione o concessione, o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda all'esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune può concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, per impianti di servizi pubblici o di trasporto, per canalizzazioni idriche ecc. oltre che per chioschi, i cui progetti devono essere approvati a norma del presente RE.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso di suolo o di sottosuolo pubblico, è tenuto ad osservare le necessarie cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

CAPITOLO 4*
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE
AUTORIZZAZIONI

Art. 27 - Rilascio delle concessioni

La Concessione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, la procedura e gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni del PRG e del presente RE. La Concessione può essere rilasciata anche ad un solo dei proprietari del suolo e/o del manufatto purché compri, mediante atto notorio a firma degli altri comproprietari, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto.

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.

Per le pratiche in cui è richiesto il parere, il Nulla-Osta e/o l'autorizzazione dell'Autorità Sanitaria e/o del Comando dei Vigili del Fuoco, questi dovranno essere acquisiti direttamente dagli interessati in base alle Norme e Regolamenti vigenti in materia ed inoltrati al Comune entro la fase della determinazione.

Acquisiti tutti i pareri e nullaosta, il responsabile dell'UTC comunica al richiedente le proprie determinazioni entro il termine indicato al precedente art. 22, indicando, nel caso di determinazione positiva, gli altri documenti e adempimenti da effettuare per il rilascio della Concessione.

Qualora la domanda venga accolta, il rilascio della Concessione avverrà dopo che il richiedente abbia versato il contributo concessorio in misura del dovuto e abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dai regolamenti Comunali.

Il richiedente, dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, dovrà provvedere all'eventuale integrazione della documentazione richiesta entro 30 (sessanta) giorni. In caso di mancata integrazione della pratica entro tale periodo la richiesta si intende prescritta.

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

Alla Concessione sono allegate 2 copie del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente RE.

In ogni caso il rilascio della concessione viene notificata al richiedente. Questi, dalla data di notifica deve provvedere a ritirare l'atto di concessione corredata da due copie dei disegni approvati debitamente vistate, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso in cui il dissenso della Commissione Urbanistico-Edilizia dia luogo al rilascio della Concessione da parte del responsabile dell'UTC, in essa deve essere annotato il parere difforme di tale Commissione.

Per i progetti respinti e quindi per il diniego della Concessione Edilizia viene data comunicazione motivata all'interessato entro il termine di cui al precedente art. 22.

L'interessato in tal caso di diniego può ripresentare il progetto solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La domanda di Concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale, diretta alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al SINDACO del loro inizio, previa corresponsione degli oneri dovuti ai sensi della legge n° 10 del 28 gennaio 1977, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi Comunali.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere dopo la formazione del "Silenzio Assenso", tiene luogo della

Concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

Il Comune è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla Concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.

L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza medesima.

Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.

Il certificato conserverà la validità di un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 28 - Efficacia e validità della concessione

Il rilascio della concessione fa sempre salvi i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variante dell'intestazione della concessione stessa.

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

Art. 29 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

Il richiedente dovrà provvedere al ritiro dell'atto di concessione entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio. In caso di mancato ritiro entro tale periodo la concessione si intende decaduta.

La concessione si intende decaduta se entro 12 mesi dalla data del rilascio, il concessionario non abbia dato inizio ai lavori.

La concessione si intende decaduta se la comunicazione di inizio dei lavori non venga effettuata prima della scadenza della concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori, salvo interruzioni dovute a causa di forza maggiore.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data d'inizio. Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può essere revocata o annullata quando:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati e comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata
- c) la concessione edilizia è annullata quando:
- d) sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 30 - Deroghe

Il responsabile, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera dell'Organo Comunale competente, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia può rilasciare concessioni in deroga a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Le deroghe in particolare possono riguardare gli impianti di interesse pubblico (impianti produttivi ecc.).

Art. 31 - Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali l'autorizzazione s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa da corrispondere al Comune.

Con l'atto autorizzativo si possono imporre particolari prescrizioni per l'osservanza di cautele e modalità del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è notificata al richiedente.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo dei titolari di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 32 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa vigente.

Il richiedente, entro 30 giorni dalla notifica, deve ritirare l'autorizzazione e due copie degli elaborati allegati. In caso di mancato ritiro, l'autorizzazione si intende decaduta.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari, disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, per lavori ed opere non ancora iniziati, in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni potranno essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

Le autorizzazioni sono annullate quando risultano in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche o quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca o annullamento.

Nei casi di decadenza, di revoca e di annullamento, il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

Art. 33 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, i relativi progetti presentati sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario e riportata al precedente Art. 22.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire varianti che non modifichino la volumetria totale, le superfici coperte e utili nonché le destinazioni d'uso delle

single unità immobiliari, l'istanza di variante segue la procedura di cui all'art. 12 lettera g., fermo restando che non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario.

Art. 34 - Atti autorizzativi generali

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di rilevante interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1 Giugno 1939 n° 1089 debbono conseguire la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

I progetti relativi all'allaccio delle strade private alle strade pubbliche di competenza del Compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti Enti.

I fabbricati di conglomerato cementizio o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alle leggi 5 Novembre 1971 n° 1086 e 2 Febbraio 1974 n° 64 e relativi Decreti di attuazione.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare per:

a) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);

b) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini, punti vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengono manipolate o conservate sostanze che presentino pericoli di incendio;

c) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione non presentino prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

L'installazione degli impianti di riscaldamento centralizzato con caldaia a combustibile liquido o gassoso, ove previsto dalla legislazione vigente, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato al locale specificato, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione, in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi, ecc.) con i piani dell'edificio. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

Art. 35 - Contributo concessorio - Esenzioni

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione dell'Organo Comunale competente in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.

A scomputo totale o parziale delle quote dovute, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, tramite un progetto e computo metrico estimativo presentato a cura e spese del richiedente e il relativo importo deve essere versato dal richiedente attraverso una fidejussione bancaria insieme con l'atto d'obbligo ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive a collaudo avvenuto delle parti eseguite delle opere di cui all'atto d'obbligo.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, su richiesta del concessionario, possono essere

rateizzati in non più di quattro rate semestrali. Il mancato pagamento delle rate a scadenza comporta la sospensione della Concessione Edilizia. Il mancato adempimento al successivo sollecito di pagamento comporta la revoca della Concessione.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 10 Legge n° 10/77). Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art. 10 Legge n° 10/77).

Qualora la destinazione d'uso delle opere non residenziali, (industriali, artigianali, turistiche) indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 9 lettera a, della Legge n° 10/77, venga comunque modificato nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 10 Legge n° 10/77)

Esenzioni

Il contributo concessorio non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 Maggio 1975, n° 153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il Concessionario si impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- h) negli altri casi previsti da leggi in materia.

CAPITOLO 5° MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 36 - Intervento edilizio diretto

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo di cui all'art. 35 nei casi di intervento edilizio diretto, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di Urbanizzazione Primaria (U.P.). In questo caso l'A.C. può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute.

Nel caso in cui il concessionario si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di U.P., a scampo totale o parziale della quota di contributo dovuta, deve essere presentato il relativo progetto e computo metrico estimativo a cura e spese del richiedente ed il relativo importo deve essere versato dal richiedente attraverso una fidejussione bancaria insieme con l'atto d'obbligo ad eseguire le opere di cui sopra. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle U.P.

La concessione è subordinata all'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Art. 37 - Lotti interclusi

Per il recupero ed utilizzo di quei lotti di terreno per i quali non è possibile determinare le condizioni minime necessarie alla redazione di un piano particolareggiato in riferimento alla superficie minima d'intervento, si potranno utilizzare le seguenti modalità:

1) gli interessati dovranno presentare, a norma degli articoli 25 e 41 del presente RE, un progetto di massima da sottoporre preliminarmente all'esame della Commissione Urbanistico-Edilizia allo scopo di ottenere un giudizio ed eventuali direttive per la utilizzazione del lotto interessato con un intervento edilizio diretto. A tal proposito va trasmessa tutta la documentazione necessaria ad ottenere detto assenso preliminare, tenendo presenti i seguenti punti:

- a) che esistano nelle immediate adiacenze del lotto tutte le opere di urbanizzazione primaria, necessità imposta dal precedente Art. 36 al fine del rilascio della Concessione Edilizia;
- b) qualora venga rispettata la suddetta condizione, si dovrà produrre:
 - b1) planimetria in scala al 500 per un raggio minimo di 50 m. dove si va ad indicare come l'intervento si innesta nel tessuto urbano circostante sia dal punto di vista architettonico-urbanistico che da quello degli allacciamenti ai servizi esistenti, specificando per i fabbricati esistenti la loro altezza e volumetria e per le opere di urbanizzazione esistenti le loro dimensioni;
 - b2) impegno a realizzare, prima del fabbricato, eventuali tratti di strade, acquedotti ecc., necessari per raggiungere i servizi esistenti;
 - b3) dettagliata scheda e dettagliata planimetria dalle quali si evinca il calcolo planivolumetrico con il rispetto degli indici della zona e delle superfici da cedere gratuitamente al Comune;
- c) nel caso di adeguamento al PRG di fabbricati esistenti con aumento di volumetria, verranno cedute le aree per urbanizzazione relative all'incremento di volume. Relativamente alle aree da cedere gratuitamente al Comune, di cui ai precedenti punti b3 e c, l'Amministrazione, in base alla quantità e all'eventuale non utilizzo delle stesse, valuterà se acquisirle o lasciarle ai richiedenti previa commutazione in denaro;
- 2) acquisito il parere preliminare di cui al precedente punto 1, e se la Commissione Urbanistico-Edilizia ha individuato le condizioni di possibile utilizzo del lotto intercluso, gli interessati dovranno perfezionare la pratica urbanistico-edilizia presentando tutta la documentazione prevista dal presente RE per ottenere la Concessione Edilizia per l'attuazione diretta sul lotto, compreso quella eventuale attinente la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 38 - Piani attuativi

L'attuazione del PRG avviene anche mediante l'approvazione di Piani Urbanistici preventivi che consentono successivi interventi edilizi diretti.

I privati possono presentare progetti di Piani di Lottizzazione (PL) anche con previsioni planovolumetriche da convenzionarsi ai sensi di legge.

Le norme di attuazione del PRG stabiliscono in quali casi è previsto un Piano di intervento attuativo.

L'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio della concessione.

L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il Comune e i proprietari interessati di una convenzione (Allegato A) che deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 (punto 27);
- 2) la cessione di eventuali aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 (punto 28) previste all'interno della lottizzazione;
- 3) l'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria sulla base del loro costo reale. Qualora tale costo sia inferiore all'importo del contributo determinato dall'Organo Comunale competente in base alle tabelle parametriche regionali, approvate ai sensi dell'art. 5 della legge 28-1-1977, n° 10, il lottizzante dovrà versare le somme a conguaglio contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative al Piano di Lottizzazione;
- 4) i termini non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) la esecuzione delle opere di cui al punto 3 relative ai lotti che si andranno ad edificare;
- 7) l'obbligo da parte dei lottizzanti di trasferire, insieme con la proprietà del lotto, gli oneri ed obblighi assunti con il Comune nella convenzione, e l'obbligo di riportare nell'atto di trasferimento tali oneri ed obblighi, per le parti a quel momento non ancora assolte;
- 8) l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione secondo i regolamenti Comunali relativi alle varie opere.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari.

Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'UTC.

Relativamente alle aree da cedere gratuitamente al Comune, l'Amministrazione in base alla quantità e all'eventuale non utilizzo delle stesse, valuterà se acquisirle o lasciarle ai richiedenti previa commutazione in denaro.

Art. 39 - Piani attuativi di iniziativa pubblica

Il SINDACO ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a provvedere entro 90 giorni a presentare il piano di lottizzazione.

Decorso inutilmente il termine fissato, il SINDACO dispone l'incarico per la predisposizione d'Ufficio del PL.

Appena il PL d'Ufficio ha conseguito la piena operatività, il SINDACO provvede alla notifica, tramite il Messo Comunale, ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni, prorogabili su richiesta, dalla notifica, se l'accettino o meno; in carenza di tale accettazione il Comune ha la facoltà di variare il progetto del piano in conformità alle eventuali richieste degli interessati ovvero di procedere all'espropriazione delle aree.

Le opere di urbanizzazione primaria mancanti o da completare dovranno essere realizzate dai proprietari d'accordo tra loro, in misura proporzionale alla superficie edificabile dei lotti di loro pertinenza secondo le indicazioni della relazione del PL.

In mancanza dell'accordo delle parti interessate, le opere suddette verranno realizzate dal Comune; in tal caso gli interessati dovranno pagare al Comune le spese sostenute e per la realizzazione e per la progettazione esecutiva entro il termine di 30 giorni dal collaudo da parte dell'UTC.

I proprietari lottizzanti, ai fini del soddisfacimento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno versare, al momento del rilascio di ogni singola concessione un importo proporzionale alla volumetria di ogni lotto prevista dal progetto.

Ciascun proprietario, come sopra detto, dovrà pagare al Comune, la quota parte degli oneri derivanti dall'incarico per la redazione del piano attuativo. La suddetta quota, da versarsi al momento della traduzione in atto pubblico della convenzione, verrà determinata in proporzione alla superficie edificabile di pertinenza prevista nel PL.

Art. 40 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

La domanda di approvazione del PdL convenzionata, è diretta al SINDACO e deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati sottoelencati:

- a) estratto del PRG interessante la zona da lottizzare;
- b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento con certificato catastale;
- c) planimetria catastale in duplice copia sufficientemente estesa, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree interessate e confinanti, le strade vicinali, comunali, provinciali o statali (con i relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di essere delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- d) piano quotato in duplice copia del terreno nel rapporto 1:2.000 con curve di livello, indicante, eventualmente anche il rilievo delle alberature esistenti e la loro essenza;
- e) planimetria in duplice copia, adeguatamente quotata, nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria; le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria; la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati; l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, indipendentemente dal volume massimo realizzabile sul lotto; la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti; tale indicazione ha valore prescrittivo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro;
- f) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- g) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti;
- h) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione nel rapporto 1:500;
- i) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione d'uso;
- l) eventuale documentazione fotografica della zona e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- m) elaborati in duplice copia nel rapporto di 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria costituiti da: planimetrie, profili longitudinali e sezioni; planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, della rete elettrica e di acquedotto. In tali elaborati devono essere indicati gli allacciamenti dei singolo lotti alle opere in progetto;
- n) elaborati relativi a particolari costruttivi delle opere in cui alla lettera m in idonea scala;
- o) computo metrico estimativo delle opere di U.P. da eseguire;
- p) relazione tecnica illustrativa del progetto di Pdl;
- q) previsione planivolumetrica di massimo e minimo ingombro a terra;

r) elaborato a dimostrazione della conformità delle opere di urbanizzazione alla legge 13/89, al relativo Decreto Ministeriale di esecuzione e loro successive modifiche ed integrazioni (eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 41 - Richiesta di parere preliminare

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Urbanistico-Edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 40 del presente regolamento.

Art. 42 - Approvazione dei piani di lottizzazione

I PdL convenzionata, anche con previsioni planivolumetriche, sono approvati con delibere dell'Organo Comunale competente, previo parere della Commissione Urbanistico-Edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6-8-67 n° 765 e art. 24 della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere richiesta la concessione a norma del presente regolamento.

Il rilascio delle concessioni all'ambito dei singolo lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi a norma dell'art. 38 del presente regolamento e alla trascrizione della convenzione sui registri immobiliari. La validità del PdL non può essere superiore a 10 anni.

CAPITOLO 6° ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 43 - Responsabilità nell'esecuzione delle opere e delle attività

Il Progettista e il Direttore dei Lavori, iscritti agli Ordini Professionali operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

Il titolare della concessione, il Progettista, il Direttore dei Lavori e la ditta appaltatrice (o il titolare, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e regolamenti che della modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 44 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

I lavori relativi a concessioni e ad autorizzazioni non possono iniziarsi se non sono stati ritirati tutti gli atti necessari, con i relativi elaborati.

Il titolare della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori deve dare comunicazione al Comune depositando, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, se diversi da quelli indicati nella domanda di concessione, attestanti l'accettazione dell'incarico affidato e il loro domicilio.

In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve dare immediata comunicazione al Comune, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il SINDACO può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al SINDACO della ripresa dei lavori.

Copia di tutti gli atti richiesti per il rilascio della concessione, deve essere tenuta sul luogo a disposizione del personale ispettivo.

Il concessionario, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori relativi, può chiedere all'UTC che siano fissati:

- a) i capisaldi altimetrici e planimetrici cui le opere devono riferirsi;
- b) i punti di immissione degli scarichi delle fognature, nonché le indicazioni relative all'immissione degli scarichi di acque bianche e nere nelle rispettive fogne comunali
- c) i punti di presa dell'acquedotto e degli altri impianti di urbanizzazione primaria.

Delle operazioni di cui al comma precedente è eventualmente redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal tecnico direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere quali l'esecuzione degli scavi e la sistemazione del terreno.

Art. 45 - Cantieri di lavoro

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed eventualmente, dell'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Art. 46 - Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulta ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il concessionario, può dare comunicazione all'UTC, il quale può provvedere ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del RE. Ciò, in particolare, per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il concessionario, ad ultimazione dei lavori, chiede al Comune il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, secondo quanto disposto dal successivo Art. 48.

Per ultimazione dei lavori, si intende l'esecuzione integrale del progetto approvato.

Art. 47 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generale ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (Titolo quarto - Capitolo 1°).

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni Statali, il Comune ne informa l'Ente di competenza tramite l'Ufficio Regionale competente a norma della Legge Urbanistica.

Art. 48 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il concessionario dopo aver ultimato i lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al SINDACO richiedendo l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarato agibile e/o abitabile da parte del responsabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale e artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, e destinazioni analoghe.

Il proprietario nel richiedere l'abitabilità e/o l'agibilità al SINDACO deve allegare alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.(Art. 4 DPR 22/4/94 n° 425)

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile rilascia il certificato di agibilità e/o abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile e/o agibile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità e/o agibilità si intende attestata. In tal caso, l'Autorità Competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui sopra, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità e/o agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione.

Il termine di 30 giorni, di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati, per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, non sono abitabili o agibili e devono pertanto, prima di assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Il responsabile nel caso in cui ritenga di non concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori da eseguire perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente, purché le irregolarità siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

Art. 49 - Dichiarazione di inabitabilità - sgombero

Il responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario, o su richiesta dell'Autorità Sanitaria Superiore, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinare lo sgombero.

Art. 50 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

Il Comune esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio Comunale per assicurare la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi: dei Funzionari Comunali appositamente autorizzati e dei Vigili Urbani.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Il Comune ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione, o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Comune la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione risulti in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 45 giorni dalla sua notificazione il Comune non abbia notificato i provvedimenti definitivi.

Qualora il Comune sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emissione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Il Comune applica le sanzioni previste dalla legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive modifiche e circolari attuative, in caso di opere eseguite in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità dalle stesse, indipendentemente dal fatto che il Magistrato penale sia stato avvertito della cognizione del fatto.

Il Comune provvede, alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 Aprile 1910 n° 639.

Art. 51 - Esecuzione d'Ufficio

Il responsabile ordina l'esecuzione d'Ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo il caso di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego della autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;

- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 44 del presente regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servizi pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) del ripristino dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente, secondo quanto stabilito al successivo art. 70;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigenici;
- l) dei lavori di consolidamento e demolizione dell'edificio o parte di esso, che minaccia rovina;
- m) delle opere di cui all'art. 57 del presente RE.
- Prima di procedere all'esecuzione d'Ufficio, il Comune diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.
- Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.
- Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Comune procede all'esecuzione d'Ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 52 - Garanzie

Nei casi in cui, è prescritta la prestazione di garanzia, questa può essere data mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Il Comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.

Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'Amministrazione Comunale.

In caso di esecuzione d'Ufficio delle opere l'A.C. può disporre del deposito cauzionale o dalla fidejussione.

Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione.

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione delle lottizzazioni è stabilita dalla convenzione stessa.

CAPITOLO 7° GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 53 - Organizzazione dei lavori

I cantieri di lavori, di cui al precedente art. 45, devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incidenti.

Art. 54 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera, con le migliori regole d'arte, conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la preventiva autorizzazione Comunale.

Art. 55 - Scarico dei materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti al cantiere

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle costruzioni, materiali di qualsiasi genere.

Ogni materiale di rifiuto, raccolto in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, sarà fatto scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiato entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere trasportato agli scarichi pubblici indicati.

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

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

Il trasporto di materiali inutili o di rifiuto, deve essere eseguito in modo da evitare depositi od accatastamenti lungo le strade interne all'abitato.

Art. 56 - Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il D.L. ed il costruttore, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

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

Art. 57 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento, entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza il Comune può ordinare l'esecuzione d'Ufficio a spese del concessionario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Il concessionario che interrompa l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio dell'Autorità Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 58 - Prevenzione degli infortuni

Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 Aprile 1927 n° 530, del DPR 27 Aprile 1955 n° 547 e del DPR 7 Gennaio 1956 n° 164, nonché le disposizioni di altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Art. 59 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati

E' vietato costruire edifici su cigli di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora tale materiale non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di 0°C.

Nelle strutture di c.a. debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione dei conglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere il conglomerato cementizio semplice ed armato, vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Comune, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti, sotto la comminatoria della esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a norma dell'art. 51 del presente regolamento, salve le sanzioni penali.

Essendo il Comune classificato in una zona sismica devono peraltro essere rispettate le disposizioni vigenti in materia (Legge 2 Febbraio 1974 n° 64 e successivi DM, modifiche ed integrazioni).

CAPITOLO 8°
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 60 - Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive

Le attività di scavo o reinterro, conseguenti alla coltivazione di cave e torbiere, sono soggette alle norme della legge 1497/39 oltre che ai DPR 128/59 e 616/77 e successive variazioni e/o integrazioni, nonché, ove previste e vigenti, alle disposizioni e norme Statali e Regionali (vedi titolo terzo, cap. 2)

Art. 61 - Realizzazione cabine ENEL - TELECOM S.p.A.

Di norma le cabine ENEL e TELECOM S.p.A. devono essere localizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

Qualora non sia possibile per ragioni tecniche, le cabine ENEL e TELECOM S.p.A. possono essere realizzate anche in zone vincolate, purché non siano in contrasto con i principi informativi del PRG (contrasto con la viabilità di piano, ecc.). In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Art. 62 - Opere realizzate dall'Amministrazione Comunale ed edifici a carattere collettivo - sociale

Le opere realizzate dall'A.C. devono essere conformi alle indicazioni del PRG, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge 1/1978.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, (che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo-sociale), devono rispettare le norme previste dal DPR 348/78.

TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO 1° IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 63 - Salubrità del terreno

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità Sanitarie Locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello del deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 64 - Concimale

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune. Per le altre zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 95.

Art. 65 - Disciplina degli scarichi

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature o a cielo aperto in località prive di tali opere, sono disciplinati dalla legge 10 Maggio 1976 n° 319 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 66 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai comunque, a distanze minori di ml. 30. da questi. Valgono, inoltre, le prescrizioni di cui all'art. 88.

Art. 67 - Scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'UTC, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, e di essi è dato indicazione nella concessione o autorizzazione.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale Nulla-Osta del Comune, servirsi, per i lavori edili, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici, nonché deviare o comunque intralciare il corso di questi ultimi.

Art. 68 - Manutenzione degli edifici ed aree scoperte

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Art. 69 - Solubrità dell'aria

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe della tabella allegata alle leggi n° 319/76 e 650/79, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che il loro esercizio non reca noccimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario.

Non è consentito lo spostamento e l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri (iscritti nella seconda classe della tabella allegata alle leggi n° 319/76 e n° 650/79) secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO 2° PRESCRIZIONI EDILIZIE

Art. 70 - Aspetto esterno degli edifici

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono ed essere tinteggiati con colori della serie terrosa.

Art. 71 - Aggetti e sporgenze nel suolo pubblico

Le finestre prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico aventi il davanzale ad altezza inferiore a ml. 2.80 (se la via o piazza è munita di marciapiede) e a ml. 4.50 (se ne è priva) e le chiusure degli eccessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a ml. 3.50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo del marciapiede, a ml. 4.50 se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di ml. 2.80 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm..

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm..

✓ Sono vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow-windows) in strade con larghezza inferiore a ml. 10.00.

Sono vietate in ogni caso, la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie, e simili, sporgenti dai muri a filo stradale.

Art. 72 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

Nelle strade fornite di marciapiedi l'oggetto di tali tende deve di regola essere inferiore a cm. 50 della larghezza del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2.20 dal suolo.

Per immobili di interesse archeologico, o storico o artistico, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al Nulla-Osta della sovrintendenza ai monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 73 - Muri di prospetto e recinzioni

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml. 0.30 dal piano del marciapiede o di 0.50 ml. da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia vista a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Art. 74 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

Tutte le aree fabbricabili, non ancora edificate quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate, e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino o orto.

La recinzione può essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc. tali da non deturpare l'ambiente circostante.

Art. 75 - Servitù pubbliche

L'A.C. ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'A.C.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità Comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Comune il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 76 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari

L'apposizione anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione Comunale.

L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche necessarie, a loro cura e spese.

Qualora non ottemperino, il Comune può ordinare la rimozione d'Ufficio. Le autorizzazioni di cui al presente art. possono essere revocate dal Comune per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio delle autorizzazioni è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni in scala opportuna;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati i materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera. Essa tuttavia può essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza (massimo 50 cm.) e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non minore di 4,50 ml. dal suolo pubblico sia esso marciapiede o strada.

Art. 77 - Deflusso delle acque

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove, per appositi curicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica di acque bianche se esistenti.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore ai ml. 2.00 dal piano del marciapiede o a ml. 2.50 dal piano stradale, di materiale resistente e in traccia in modo da non costituire aggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica di acque bianche, le acque meteoriche dei tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni le pendenze e la forma prescritta dall'UTC.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificare o trasferirli secondo l'esigenza della nuova opera.

Art. 78 - Restauri e modifiche delle opere esterne dei fabbricati

Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Comune sentito il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura dei prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano le esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimaione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico, o che abbia valore estetico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza o altri Uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili il Comune può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

Art. 79 - Cortili e chiostrine

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati i cortili (intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti), devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti di ambito con un minimo di ml. 10.00.

Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

La costruzione di chiostrine (intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie), può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di letrine, bagni, scale, corridoi e disimpegni.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 4.00. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno ed essere accessibili per la pulizia.

Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche nelle aree interposte tra i fabbricati.

Art. 80 - Locali abitabili

Per ogni unità immobiliare deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per il primo abitante e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

E' vietato, anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati.

Può essere consentita per i seminterrati, l'uso di abitazione diurna purché abbiano i seguenti requisiti:

- a) pavimento di un metro più elevato del livello massimo delle acque del suolo sia di falda del terreno che di quelle delle condotte di acque bianche e nere;
- b) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, ecc.), contro l'umidità del suolo;
- c) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno ml. 1.80;
- d) le finestre di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento, con ml. 0.80 di altezza sul livello del terreno circostante.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 8.00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

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

I locali non possono avere l'altezza netta inferiore a ml. 2,70 ne cubatura inferiore a 25

mc.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 Agosto 1978, n° 457.

Per i locali ricavati nei sottterranei o con copertura inclinata, l'altezza media non può essere inferiore a ml. 2,70 e quella minima non inferiore a ml. 2,20.

Per ciascun locale di abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 81 - Locali igienici, cucine e disimpegni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7 del DM. 5/7/1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura che può essere ridotta a mc. 15,00.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione sui fornelli.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1.20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli non deve essere inferiore a ml. 2.40.

Art. 82 - Piani terreni

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, nel rispetto delle destinazioni consentite dal PRG.

In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

a) altezza minima di ml. 3,00.

b) sottterranei o vespai ben ventilati.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna almeno ml. 0.40 o sovrastare a sottterranei o solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati o soprastanti a solai.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino una altezza minore di quanto stabilito nel comma precedente, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a) ciascuna altezza non risulti inferiore a ml. 2.20;
- b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza netta minima di ml. 2.50.

Art. 83 - Isolamento delle coperture

Le coperture dei fabbricati piani o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idonea ventilazione eventualmente realizzata mediante camera d'aria. Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Art. 84 - Isolamento termico

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici debbono adeguarsi alle disposizioni di Legge vigenti in materia.

Art. 85 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme dettate dalla legge 31-7-1966 n° 1615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, (a meno che non sia a funzionamento elettrico) abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al disopra del tetto o terrazza, costruita in materiale impermeabile capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno di muri.

Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato far uscire il fumo al disotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumarie debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

Se il fumaio dista ml. 10.00 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che si provveda in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'Autorità Comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 86 - Impianti di gas per uso domestico - criteri di sicurezza

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo Nulla-Osta dei Vigili del Fuoco.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

TITOLO TERZO PRESCRIZIONI VARIE

CAPITOLO 1* DISCIPLINA DELLE FABBRICAZIONI, DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 87 - Norme edilizie

Sono considerate costruzioni rurali quelle site in zona classificata agricola dai PRG. Le costruzioni, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di ml. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna, e ml. 0,60 sul livello più alto raggiungibile dai corsi d'acqua o dagli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Sul perimetro delle costruzioni deve essere realizzato un pavimento di larghezza non inferiore a ml. 1,20.

Le pendenze del suolo circostante la casa, l'aia, i cortili e gli orti adiacenti alle abitazioni, debbono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo. Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il SINDACO, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art. 88 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o quanto meno di cisterna igienicamente costruita e protetta. Le cisterne sono permesse per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da un laboratorio di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio e dotato dei seguenti impianti igienici, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibili da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato e illuminato direttamente dall'esterno. Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 77.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride debbono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità d'inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni debbono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 89 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'Amministrazione deve, anche ai sensi della legislazione vigente incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, debbono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 90 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere nel precedente art. 70, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità dell'igiene e del decoro.

Art. 91 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade anche non asfaltate percorribili in ogni periodo dell'anno, al fine di permettere il normale accesso dell'auto ed evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti a cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 92 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di ml. 1.20 costruito in gres o coito, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e così come prescritto nel precedente art. 77;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a ml. 2.70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra a ricevere aria e luce direttamente dall'esterno.

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stitilicidio interno.

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognatura, ecc.), le concimaie, le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 93 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 94 - Ispezioni dell'Ufficiale Sanitario - Sanzioni

Il Comune può fare compiere dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatare la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Comune può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Comune, sentito l'Ufficiale Sanitario può fare eseguire d'Ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 95 - Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente e protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avvicinate alla concimaia con tubi impermeabili.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di ml. 2.00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno 25 ml..

Il Comune, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di ml. 100 da qualunque abitazione e non meno di ml. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAPITOLO 2°
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 96 - Modalità per l'apertura e la coltivazione

In relazione all'uso ed allo sfruttamento delle cave e/o torbiere è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie per l'esercizio dell'attività estrattiva, delle attrezzature e degli impianti di cantiere per il trattamento del materiale in sito, per i quali ricorrendo le condizioni, dovrà essere richiesta la Concessione Edilizia.

Art. 97 - Procedura per la richiesta

Per la richiesta di apertura e coltivazione di cave e/o torbiere nonché per quelle esistenti vanno osservate, ove previste e vigenti, le disposizioni e norme Statali e/o Regionali.

Art. 98 - Sospensione dell'attività estrattiva

Oltre a quanto previsto da eventuali Norme Statali e/o Regionali, il Comune può sospendere la coltivazione e quindi l'attività estrattiva nei seguenti casi:

- a) per accertata interruzione della coltivazione e quindi dell'attività estrattiva per un periodo di tempo superiore a 24 mesi;
- b) per grave e reiterata inosservanza delle Norme vigenti in materia (Statali, Regionali e Comunali)

TITOLO QUARTO DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO 1° CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 99 - Attività di vigilanza - Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Comune esercita mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generale ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Comune può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino.

Art. 100 - Provvedimenti

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Comune non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Comune con ordinanza;

a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;

b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;

c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi

urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;

d) in caso di annullamento della concessione;

e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità della concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente.

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;

b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione. L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Comune vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Comune può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

5) La sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parte abusivamente eseguite, valutate

dall'U.T.E., nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'U.T.E. è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

- b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità della concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Territoriali, la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali o organi da essa dipendenti il Comune ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Art. 101 - Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 del TU della legge Comunale e provinciale 3-3-1938 n° 383, e successive modificazioni ed integrazioni. Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1934 n° 1265, e successive modificazioni ed integrazioni. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità delle leggi e regolamenti medesimi.

Art. 102 - Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Art. 103 - Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente in quanto applicabile, dal presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 104 - Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti Pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

Art. 105 - Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione, di autorizzazione o di denuncia di inizio dell'attività di cui al precedente art. 12.

CAPITOLO 2° DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 106 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunichi esterni all'abitazione, la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile ai sensi delle leggi vigenti, l'unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio livelli igienici accettabili.

Art. 107 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte devono in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Comune, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorità Regionale Competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti su suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questioni.

Art. 108 - Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 109 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti Organi Regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

L'A.C. ha la facoltà di modificare il presente regolamento con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 110 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in situazione di piani di lottizzazioni sono valide purché i relativi lavori siano iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 29 del presente regolamento.

Art. 111 - Domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 112 - Archivio delle mappe catastali

Presso l'Amministrazione Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornato con i riferimenti relativi alle costruzioni via via realizzate. Ogni progetto, presentato ai fini del rilascio della concessione edilizia, deve essere corredato da mappa catastale comprendente i confini dell'area asservita ed un intorno di essa compreso in un raggio di cinquanta metri, su cui sia riportato, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio. La mappa catastale di base verrà rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

FIGURE



Fig. 1a (Rif. art. 4 Punto 12)

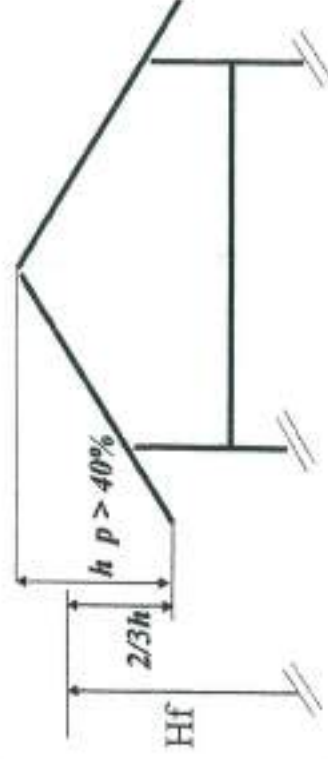


Fig. 1b (Rif. art. 4 Punto 12)



Fig. 1c (Rif. art. 4 Punto 12)

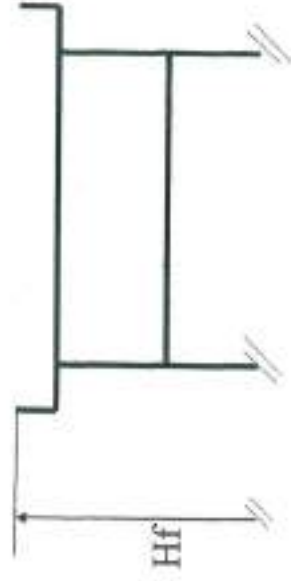
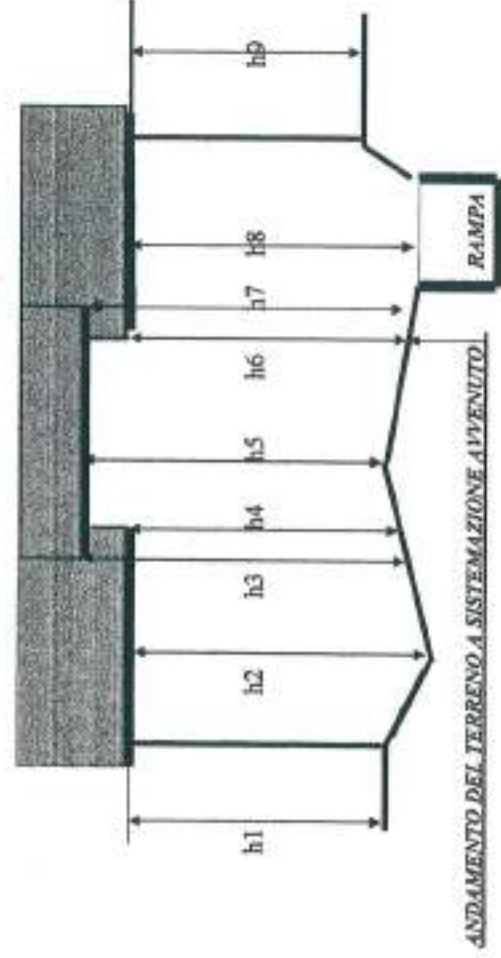


Fig. 1d (Rif. art. 4 Punto 12)

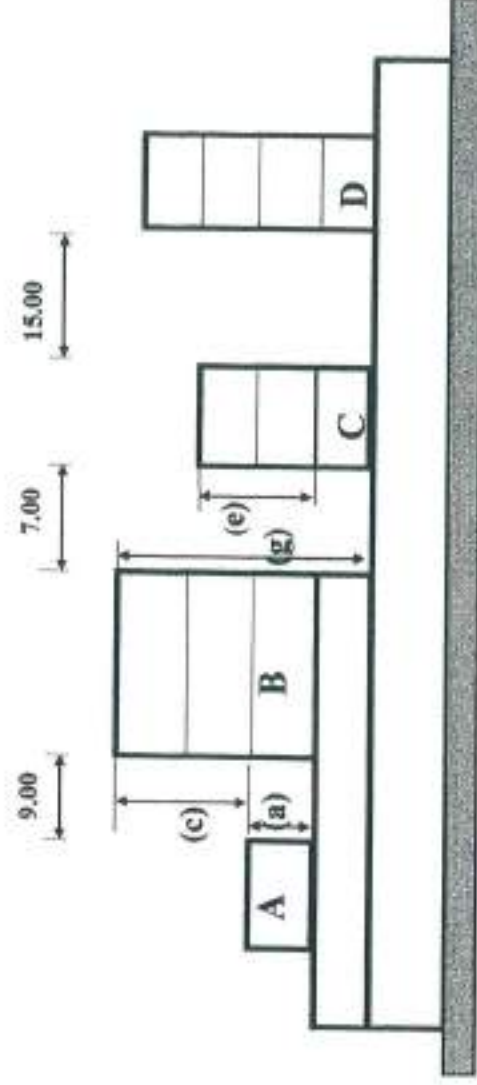


Fig. 1e (Rif. art. 4 Punto 12)

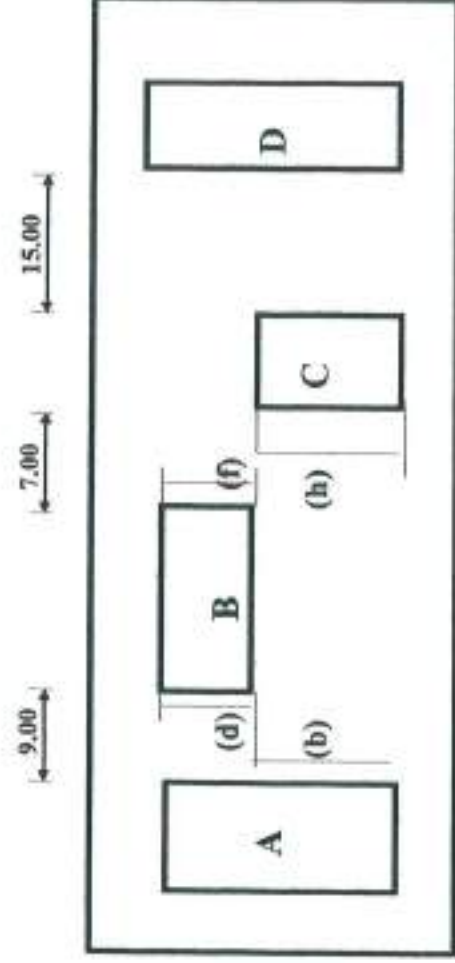


$$H_m = h_1 + h_2 + h_3 + h_4 + h_5 + h_6 + h_7 + h_8 + h_9$$

Fig. 1f (Rif. art. 4 Punto 12)



PIANTA



- A:** LUCE LIBERA PER TUTTA (a) E SOLO PER IL TRATTO (b)
- B:** LUCE LIBERA PER TUTTO IL TRATTO (d) E SOLO PER (c)
- B:** LUCE LIBERA PER TUTTO IL TRATTO (f) E PER TUTTA (e)
- C:** LUCE LIBERA PER TUTTO IL TRATTO (h) E SOLO PER (g)

Fig. 4 (Rif. art. 4 Punto 14)

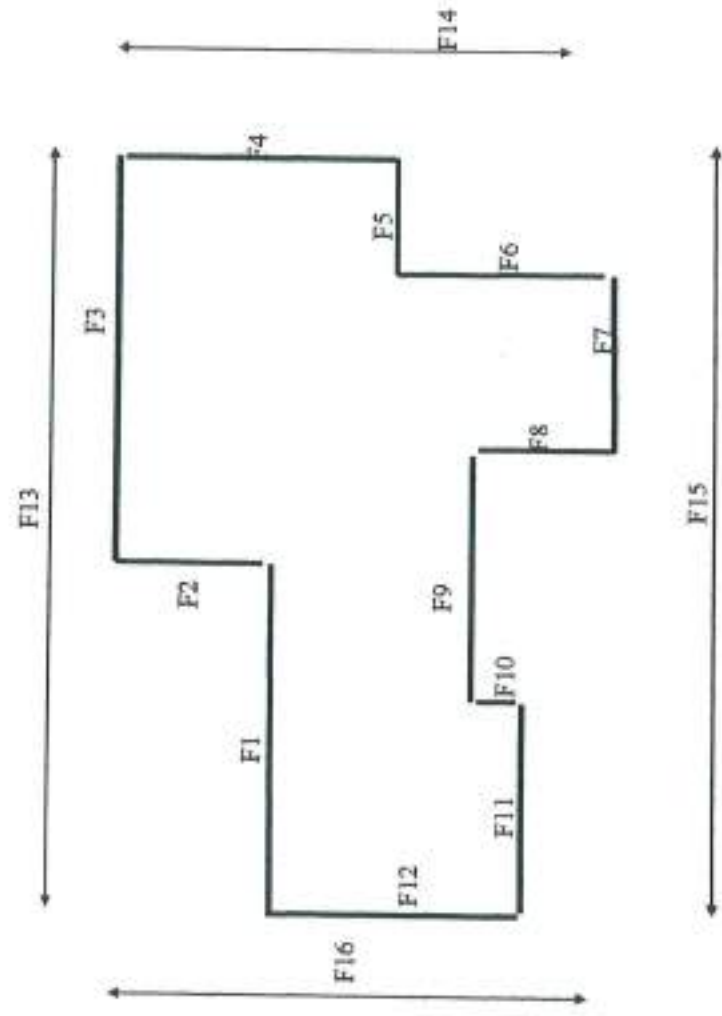


Fig. 5 (Rif. art. 3 Punto 2 e art. 4 Punto 17)

ALLEGATO A (Rif. art. 38 RE)

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BRIATICO E IL SIG.
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE INTERESSANTE LA ZONA
RESIDENZIALE DI..... AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N° 765.

L'anno il giorno del mese di, innanzi a me Dott. notaio in, iscritto
nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di, senza assistenza dei testimoni, avendovi i
componenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi:

- 1) il Sig. nella qualità di Sindaco protempore del Comune di ;
- 2) il Sig., d'ora in avanti indicato con il termine di lottizzante

Detti componenti, aventi i requisiti di Legge e della cui identità personalmente sono
certo:

PREMETTONO

1) che il Sig., risulta proprietario dei seguenti appezzamenti di terreno in Comune
di BRIATICO distinti in C.T. di detto Comune come segue:

Dette aree risultano meglio identificate nella Tavola n°, con una superficie catastale
di mq.

2) che le suddette aree nel vigente PRG risultano classificate come "Zona
Residenziale di" soggetta a Piano di Lottizzazione Convenzionata, con una superficie
territoriale di mq., una superficie fondiaria di mq. e una volumetria complessiva
edificabile di mc.

3) che il progetto di Lottizzazione è conforme alle previsioni e prescrizioni del PRG e
relative Norme di Attuazione, adottato con atto consiliare ed approvato con
provvedimento Regionale n° del

4) che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di
Lottizzazione è stato predisposto secondo i disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n°
765 e della relativa Normativa Regionale;

5) che sul progetto del presente Piano di Lottizzazione si è espressa favorevolmente la
Commissione Urbanistico-Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del n°

6) che il Sig. ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente
Convenzione.

Tutto ciò premesso

è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti
convergono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - L'attuazione del progetto di lottizzazione sui terreni siti nel Comune di
BRIATICO ed in premessa meglio descritti, adottati con delibera dell'Organo Comunale
competente n° del divenuta esecutiva, avverrà in conformità agli elaborati del piano,
che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Il lottizzante, in relazione al paragrafo 1°, comma 5°, dell'art. 8 della Legge
6/8/67 n° 765 e dell'art. 38 del Regolamento Edilizio, si obbliga a cedere al Comune di
BRIATICO le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavola n°
..... del progetto del piano per la superficie complessiva di mq.

Deita cessione avverrà dopo il favorevole collaudo delle opere da parte comunale, che
dovrà essere effettuato entro mesi dodici dalla ultimazione delle opere medesime.

Art. 3 - Il lottizzante, in relazione al paragrafo 1°, comma 5°, dell'art. 8 della Legge
6/8/67 n° 765, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al
comune di BRIATICO le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria.

Deite aree risultano complessivamente di mq. ... e sono evidenziate nella tavola n° ...

Art. 4 - Il lottizzante, in relazione al disposto del punto 2°, comma 5°, dell'art. 8 della
Legge 6/8/67 n° 765, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla esecuzione
delle opere di urbanizzazione primaria fino agli allacciamenti alle reti esistenti, e
precisamente:

a) strada; b) spazi di sosta e di parcheggio; c) rete idrica e fognante; d) canalizzazione
doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata; e)
canalizzazione per la rete telefonica; f) Pubblica illuminazione; g) verde primario.

Dette opere, giusto quanto risulta dal computo metrico estimativo, avranno un costo di

£. e verranno direttamente costruite dal lottizzante in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste dalla tavola n° ... del progetto di lottizzazione allegato alla presente convenzione.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire prima della costruzione dei singoli edifici in modo tale da assicurare agli stessi i servizi necessari ed indispensabili.

Art. 5 - Il lottizzante si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

Art. 6 - Il lottizzante, in relazione all'art. 8 della Legge 6/8/67 n° 765, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

L'importo complessivo dovuto a tale titolo, in rapporto alla volumetria di mc. ... e in base alla deliberazione dell'organo comunale n° ... del ... è di £.

Il pagamento di tale somma sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dalle singole Concessioni Edilizie e prima del rilascio delle stesse.

Art. 7 - Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 3°, comma 5°, dell'art. 8 della Legge 6/8/67 n° 765, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente art. 4 entro dieci anni dalla data della presente

Art. 8 - Il lottizzante, in relazione sempre alla Legge 6/8/67 n° 765, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, a costituire fidejussione bancaria presso la Banca di a garanzia dell'esatto adempimento degli oneri previsti.

L'importo di tale fidejussione risulta essere, conformemente al paragrafo 4 dell'art. 8 della citata legge, pari ai seguenti importi:

£. (importo opere di urbanizzazione primaria)

£. (importo opere di urbanizzazione secondaria)

£. (importo totale)

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune di BRIATICO a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo, per pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 9 - Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, in accordo con l'UTC ai sensi dell'art. 31 della LU e successive modificazioni, a firma di tecnici aventi titolo, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi Comunali.

Art. 10 - Il lottizzante si obbliga a tracciare a sua cura e spese, le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano di lottizzazione riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria generale d'insieme, con gli opportuni riferimenti.

Art. 11 - Gli impianti e tutti i servizi, strade, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica e fognante, rete per la pubblica illuminazione, rete telefonica, di cui all'art. 4 del presente atto, passeranno gratuitamente al Comune, dopo che ne sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, entro un anno dalla loro ultimazione.

Dalla data del trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria insieme al carico tributario.

Art. 12 - Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del lottizzante e a spese dello stesso, rivalendosi nei modi di legge, e dei regolamenti in vigore, quando il lottizzante non vi abbia provveduto ed il Comune lo abbia messo in ogni caso, in mora con preavviso non inferiore a mesi tre.