

Comune di Castrolfilippo

Provincia di Agrigento



Regolamento Edilizio Comunale

Sommario

TITOLO I° -- DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art.1 - NATURA, CONTENUTO ED AMBITO D'APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
Art.2 - FACOLTA' DI DEROGA	4
Art.3 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI	4
Art.4 - PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI	4
TITOLO II° -- NORME PROCEDURALI	5
CAPO II° - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE	7
Art.7 - ESAME PRELIMINARE - RICHIESTA PARERE DI MASSIMA.....	7
CAPO III° - ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA	8
ART.9 - ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA	8
Non appena definita, la pratica sarà trasmessa, per l'esame, alla C.E.-	8
1) obbligatoriamente a:	8
2) per il nulla osta di legge, se ed in quanto prescritto, a:	8
CAPO IV° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....	9
Membri di diritto.....	9
Art. 13 - RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	10
CAPO V° - DECISIONE SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA	10
Art. 14 - COMPETENZE DEL SINDACO.....	10
Art. 15 - REGIME DI PUBBLICITA' DELLE DECISIONI SINDACALI	11
Art. 16 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	11
TITOLO III° -- CONCESSIONE EDILIZIA	11
Art. 17 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	11
Art. 18 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	12
Art. 19 - TERMINE DI INIZIO DEI LAVORI	12
Art. 20 - TERMINE ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	12
TITOLO IV° - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	13
Art. 22 - ASSEGNAZIONE DI LINEA E DI LIVELLO	13
Art. 24 - SOGGETTI RESPONSABILI	13
Art. 25 - CANTIERI EDILIZI	13
Art. 26 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO	14
Art. 27 - FINE DEI LAVORI.....	15
Art. 30 - ORGANO COMPETENTE E MODALITA'	16
Art. 32 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	17
Art. 33 - CORTILI E CHIOSTRINE	18
Art. 35 - PARCHEGGI	19
Art. 36 - HANDICAP	20
Art. 37 - TIPOLOGIE EDILIZIE E CLASSIFICAZIONI.....	20
La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq.14,00.-	22
Art. 39 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI S1 ED S2	22
La stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a m.3,80.-	23
Art. 40 - GLI IMPALCATI.....	24
La quota minima d'imposta dell'impalcato non può essere inferiore a m.2,60.-.....	24
Art. 41 - NORMATIVE SPECIALI	24
Art. 42 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	24
Art. 43 - MISURE CONTRO L'UMIDITA'	25
Art. 44 - LOCALI INTERAMENTE O PARZIAMENTE SOTTERRAEI	25
Art. 45 - LOCALI CONSIDERATI SEMINTERRATI	25
Art. 46 - I LOCALI SEMINTERRATI.....	26
Art. 47 - LOCALI A PIANO TERRENO	26
Art. 48 - PROTEZIONI DALLE VARIAZIONI ATMOSFERICHE.....	26
Art. 49 - REQUISITI DEI PAVIMENTI	27
Art. 50 - REQUISITI DELLE PARETI.....	27
Art. 51 - ALTEZZA MINIMA INTERNA DEI LOCALI	27
Art. 52 - PROTEZIONE DAI RUMORI.....	28
Art. 53 - RIFORNIMENTO IDRICO	28
Art. 54 - SCARICO DELLE ACQUE.....	28

Art. 55 - ZOCCOLATURE	29
Art. 56 - RECINZIONI	29
Art. 57 - MARCIAPIEDI	29
Art. 58 - PROTEZIONI	29
Art. 59 - ELEMENTI AGGETTANTI	29
Art. 60 - COPERTURE	30
Art. 61 - INTERCAPEDINI	30
Art. 63 - DECORO GENERALE.....	30
Art. 64 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO PUBBLICO	30
Art. 65 - MANUTENZIONE	31
Art. 67 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.....	31
Art. 69 - ZONE VERDI E PARCHI.....	32
Art. 71 - CONTENUTO DELLA CONVENZIONE.....	33
Art. 76 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	36
Art. 80 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA	37
TITOLO XIII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	39
Art. 83 - CONCESSIONE EDILIZIA GIA' RILASCIATA.....	39
Art. 84 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	39
Art. 85 - NORME DI RINVIO IN MATERIA IGIENICO - SANITARIA	39
Art. 86 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	39

TITOLO I° -- DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - NATURA, CONTENUTO ED AMBITO D'APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si osservano le norme poste dalle vigenti Leggi urbanistiche Nazionali e Regionali, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari nonché le norme di altri Regolamenti nel Comune attinenti la materia purché non in contrasto.

Art.2 - FACOLTA' DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art.41 quater Legge urbanistica 17.08.42 n°1150 e successive modificazioni, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.M. 02.04.68 n°1444.

Art.3 - INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

Costituiscono interventi le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio; le opere eseguite su costruzioni e manufatti esistenti; le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto delle costruzioni e l'assetto dell'ambiente.

Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia al Sindaco oppure di chiedere allo stesso, presentando una idonea documentazione, una Concessione Edilizia oppure un'autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.

Per le opere pubbliche di competenza di Enti istituzionalmente preposti alla loro realizzazione, l'accertamento di conformità di cui all'art.9 della legge reg.le 31.03.72 n°19 (così come sostituito dall'art.154 della legge reg.le n°25/93), da rilasciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'U.T.C. e previo parere della Commissione Edilizia Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, sostituisce il rilascio della Concessione Edilizia.

Art.4 - PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

La progettazione e la Direzione dei lavori di qualunque intervento deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla legge, a professionisti iscritti nei relativi Albi.

TITOLO II° -- NORME PROCEDURALI

CAPO I° - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 5 - LEGITTIMAZIONE DELLA RICHIESTA

Possono chiedere la Concessione Edilizia il proprietario o chi, pur non essendo proprietario, dimostri di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla Concessione richiesta.

Art. 6 - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA

La richiesta di Concessione Edilizia, redatta su carta legale, contenente il C.F. della ditta richiedente e del tecnico progettista, deve essere indirizzata al Sindaco che ne cura l'acquisizione al protocollo e la successiva assegnazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto Ufficio attribuirà a ciascuna pratica edilizia un numero progressivo e rilascerà, a richiesta dell'interessato, apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo e della data di acquisizione al Comune, nonché del numero progressivo ad essa pratica assegnata.

La documentazione da allegare alla richiesta è la seguente:

- a) Copia autenticata dell'atto pubblico o scrittura privata e/o dichiarazione del richiedente a firma autenticata ai sensi della Legge 04.01.68 n°15, attestante il diritto di proprietà a titolo legittimante nonché la eventuale esistenza di vincoli di destinazione ed il tipo del vincolo stesso.
- b) Planimetria stralcio del P.R.G. e del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione, con l'indicazione della esatta ubicazione dell'area su cui intende operare l'intervento edilizio
- c) Estratto di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi sei dalla presentazione della richiesta.
- d) Planimetria dello stato di fatto, alla scala più idonea, con l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità adeguata; in essa devono essere riportate le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati circostanti nonché le quote stradali e le quote della fognatura; devono inoltre essere indicate le piante di alto fusto esistenti nel lotto ed ogni altro elemento di particolare rilievo.
- e) Planimetria di progetto, in scala 1/500 o 1/200, nella quale risulti rappresentata l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze della stessa dalle vie pubbliche, dai confini e dalle costruzioni circostanti e nella quale deve essere pure indicata la sistemazione degli spazi esterni alla costruzione con l'indicazione di: viabilità interna, parcheggi inerenti la costruzione, aree di deposito materiale, lavorazioni allo scoperto, piazzali di scarico, aree a verde, recinzione, ingressi, schemi delle reti idriche e della fognatura bianca e nera e quanto altro occorre.
- f) Rappresentazione, in scala 1/500 oppure 1/200, dell'andamento altimetrico, secondo due direttrici perpendicolari e corrispondenti agli assi della costruzione, con posizionamento altimetrico della costruzione stessa; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della Concessione, e il piano quotato con riferimento alla strada di accesso al fabbricato.

g) Schema di parametri catastali, urbanistici ed edilizi, indicante: Numero del foglio catastale e numero delle particelle fondiari; Zone del P.R.G. interessate dalla costruzione; Indici di densità territoriale e fondiaria; Superficie fondiaria minima di intervento; Rapporto massimo di copertura; Altezza massima e minima; Volume massimo realizzabile; Superficie massima realizzabile; Distanze minime dai cigli stradali, dai confini e dalle costruzioni.

h) Disegni, normalmente in scala 1/100, delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi e delle coperture; nelle suddette piante devono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture esterne, i rapporti di illuminazione, le dimensioni planimetriche delle parti aggettanti, la destinazione d'uso dei locali, l'ubicazione delle canne fumarie e delle tubazioni di sfogo degli scarichi e dei pluviali.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è ammessa la presentazione di piante generali in scala 1/200 corredate dalle piante delle singole cellule in scala 1/100.

i) Disegni quotati, normalmente in scala 1/100, delle sezioni dell'opera, completati con l'indicazione dei profili del terreno prima e dopo l'intervento, compresa l'indicazione del piano stradale; devono essere anche indicate le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, le quote delle parti aggettanti nonché le quote relative ai volumi tecnici.- Le sezioni di cui sopra devono essere in numero necessario e sufficiente alla comprensione dell'opera.

l) Disegni, normalmente in scala 1/100, di tutti i prospetti della costruzione progettata, completi di riferimenti agli eventuali edifici aderenti.- I prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento.

m) Documentazione fotografica delle costruzioni da demolire.

n) Rilievo quotato in scala non inferiore a 1/100 delle costruzioni oggetto di interventi tendenti al restauro, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione per i quali occorre concessione edilizia; detto rilievo deve riguardare tutti i piani o le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione della costruzione, con l'indicazione mediante tratteggio degli elementi da demolire.

o) Relazione illustrativa, nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, nella quale devono essere messi in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come: destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale.

p) Ricevuta attestante l'avvenuto versamento della somma per tassa di approvazione progetto nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

q) Per i Piani di Lottizzazione, relazione geologica e geotecnica che, ai sensi dei punti A/3 a B/2 del D.M. 21.01.81, accerti la fattibilità in relazione alla stabilità di insieme della zona, prima ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto, e per individuarne i problemi che la natura geolitologica, stratigrafica e geotecnica dei terreni di fondazione pongono nella scelta della soluzione progettuale e dei corrispondenti procedimenti costruttivi, soprattutto in relazione alle costruzioni limitrofe e/o vicini.

r) Relazione tecnico illustrativa degli impianti elettrici, elettromeccanici, elettronici e di tutti gli impianti tecnologici in genere.

s) Relazione tecnica illustrativa del progetto con particolare riferimento agli elementi di finitura ed all'uso dei materiali adottati e all'aspetto esterno della costruzione.

Gli elaborati di cui ai punti b-d-e-f-g-h-i-l-n-o- devono essere firmati dal richiedente la Concessione Edilizia e dal Progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale. I predetti documenti devono essere prodotto in numero minimo di quattro copie per elaborato, salvo ulteriore richiesta da parte dell'U.T.C. di altre copie necessarie.

CAPO II° - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

Art.7 - ESAME PRELIMINARE - RICHIESTA PARERE DI MASSIMA

Per interventi di particolare consistenza urbanistica ed edilizia, l'interessato può chiedere, presentando un progetto di massima, un parere preliminare.

Detto progetto deve essere corredato dei documenti di cui alle lettere a-b-c-d- del precedente articolo 6 nonché del progetto planovolumetrico in scala 1/200 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria, degli allineamenti, delle distanze dalle preesistenze e da una relazione illustrativa dell'opera.

Nel caso di esito positivo, il Sindaco inviterà la ditta interessata ad integrare entro 90 giorni la documentazione, nel rispetto di quanto previsto al citato articolo 6, per il successivo rilascio della Concessione Edilizia.

Art. 8 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA. LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Possono chiedere l'autorizzazione i soggetti di cui all'art.5 per tutti gli interventi per i quali è prevista.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'art.5 della legge reg.le 37/85 e fermo restando quanto contemplato agli artt.6 e 9 della legge reg.le 37/85. Alla richiesta redatta in carta legale devono essere allegati i seguenti documenti :

- a) Copia autenticata dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata, attestante il diritto di proprietà o titolo legittimante.
- b) Planimetria stralcio in scala 1/2000 ovvero 1/1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento.
- c) Disegni in scala 1/100 delle opere da eseguire con evidenziazione grafica degli elementi esistenti da mantenere, quelli da demolire e quelli di nuova costruzione.
- d) documentazione grafica per gli eventuali interventi sulle parti esterne della costruzione.
- e) Relazione illustrativa degli interventi oggetto della richiesta, nel caso di modesta opera, in sostituzione dei documenti di cui ai punti c) e d).
- f) Ricevuta comprovante il pagamento dei diritto comunali, se dovuti.

Gli elaborati di cui ai punti b) c) e) devono essere prodotti in quattro copie, salvo ulteriore richiesta dell'Ufficio per particolari interventi; devono essere firmati dal richiedente l'autorizzazione e dal Progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, con l'onere per il proprietario di darne contestuale comunicazione al Sindaco, e di presentare sollecitamente la domanda per l'autorizzazione.

CAPO III° - ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

ART.9 - ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le richieste di Concessione Edilizia devono essere istruite dall'Ufficio Tecnico secondo il numero progressivo di cui al I° comma dell'art.6 del presente Regolamento e trasmesse con lo stesso ordine alla C.E., salvo che non si tratti di opera pubblica per la quale ricorrano motivi di urgenza.

Nel rispetto di quanto disposto all'art.2 della legge reg.le 31.05.94 n°17, l'istruttoria delle pratiche dovrà essere completata entro trenta giorni dalla presentazione. Qualora sia necessaria la presentazione di ulteriori elaborati, l'Ufficio ne farà immediata richiesta scritta alla ditta.

Non appena definita, la pratica sarà trasmessa, per l'esame, alla C.E.-

Art. 10 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia soggetti al rilascio della Concessione Edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente, al preventivo esame dei seguenti organi, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti e specificatamente della legge reg.le 31.05.94 n°17 :

1) obbligatoriamente a:

- a) Ufficio Tecnico Comunale
- b) Ufficiale Sanitario
- c) Commissione Edilizia Comunale

2) per il nulla osta di legge, se ed in quanto prescritto, a:

- a) Comando Vigili del Fuoco
- b) Soprintendenze competenti
- c) Commissione provinciale per la tutela dell'ambiente

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

CAPO IV° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 11 - COMPITI E FUNZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è istituita la Commissione Edilizia Comunale, quale Organo Ordinario di Consulenza dell'Autorità Comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico, la Commissione esprime pareri su :

- a) I Piani Particolareggiati di esecuzione
- b) Le lottizzazione di aree a scopo edificatorio
- c) Ogni richiesta di Concessione Edilizia e rinnovo di essa
- d) Su ogni altro specifico adempimento previsto da leggi e regolamenti
- e) Su ogni altro argomento edilizio e/o urbanistico che il Sindaco intende sottoporre al parere della C.E.

La Commissione Edilizia Comunale esprime parere sulla conformità delle opere proposte alle norme vigenti, nonché sugli aspetti edilizi, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

Art. 12 - COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia Comunale è composta da:

Membri di diritto

- a) Sindaco - Presidente
- b) Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo sostituto
- c) Ufficiale Sanitario o suo delegato

Membri elettivi nominati dal Sindaco

- d) n°1 Ingegnere nominato dal Sindaco su terna designata dall'Ordine Professionale
- e) n°1 Architetto nominato dal Sindaco su terna designata dall'Ordine Professionale
- f) n°1 Geometra nominato dal Sindaco su terna designata dal Collegio Professionale
- g) n 1 esperto in materia di diritto urbanistico nominato dal Sindaco in base a propria autonoma determinazione.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, il Segretario Comunale o un funzionario comunale all'uopo delegato dallo stesso.

I membri della Commissione durano in carica quattro anni.

Art. 13 - RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia Comunale si riunisce nella residenza Municipale ordinariamente una volta alla settimana, ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario, e procede all'esame delle pratiche secondo l'ordine di trasmissione.

La Commissione Edilizia Comunale è convocata dal Presidente con invito scritto o telegrafico con preavviso di almeno 24 ore.

Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno quattro componenti, tra i quali il Presidente ed il Tecnico dell'Ufficio nonché l'Ufficiale Sanitario o un suo delegato ed un tecnico nominato dal Sindaco.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voto; in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

Qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale può convocare il richiedente e/o il progettista per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame; tale facoltà diviene obbligatoria nel caso di progetti di complessi turistici, alberghieri, ricettivi per il tempo libero, per lo spettacolo, la cultura, il miglioramento della qualità urbana, il recupero del paesaggio.

Il Presidente può designare, quando lo ritiene opportuno, tra i Commissari i relatori su determinati progetti.

Delle riunioni deve essere redatto dettagliato verbale a cura del Segretario.

Il verbale deve contenere la motivazione del parere espresso, i voti riportati, quelli favorevoli, quelli contrari, quelli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del parere reso dalla Commissione.

Il Segretario della Commissione Edilizia Comunale deve curare altresì l'inserimento nel fascicolo di ogni richiesta di Concessione Edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere della Commissione Edilizia e la sua motivazione relativa alla richiesta stessa.

I membri della Commissione non devono partecipare all'esame di progetti per opere ricadenti su aree e/o alla cui progettazione ed esecuzione sono comunque interessati.

CAPO V° - DECISIONE SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 14 - COMPETENZE DEL SINDACO

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri acquisiti dagli Organi di cui al precedente art.9, decide sulla richiesta di Concessione Edilizia entro i termini di cui all'art.2 della legge reg.le 31.05.94 n°17.

Il Sindaco deve indicare, ai sensi dell'art.36 della legge reg.le 27.12.78 n°71 e successive modificazioni ed integrazioni, la misura ed i modi di pagamento dei contributi commisurati agli

oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché altro elemento accidentale del provvedimento concessorio.

Qualora il concessionario abbia diritto ad un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, il Sindaco dovrà dichiarare altresì le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, il Sindaco, valutandone la funzionalità, dovrà determinare i modi ed i tempi di realizzo delle opere stesse da eseguirsi prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, nonché la garanzia da prestare da parte del beneficiario del provvedimento, secondo quanto stabilito, in via generale, dalle norme vigenti.

Art. 15 - REGIME DI PUBBLICITA' DELLE DECISIONI SINDACALI

Le decisioni sindacali sulle richieste di Concessioni Edilizie vanno notificate ai richiedenti entro i termini previsti dalle vigenti norme di legge e sono affisse per quindici giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune.

L'affissione di cui al 1° comma non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Chiunque può, altresì, prendere visione presso i competenti uffici comunali di tutti gli atti e documenti relativi alla richiesta di Concessione Edilizia considerata.

Art. 16 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a) Produzione della ricevuta attestante il versamento, presso la Tesoreria del Comune, dei contributi commisurati agli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione, ovvero apposta fidejussione sostitutiva, a norma di legge, nel caso la ditta abbia optato per la corresponsione rateale degli oneri stessi.
- b) Designazione del Direttore dei lavori e dichiarazione di accettazione da parte dello stesso.

Le superiori circostanze dovranno essere riportate nell'atto di Concessione.

L'atto di Concessione nonché l'eventuale atto di impegno unilaterale o la eventuale convenzione previsti dall'art.7 della legge reg.le 28.01.77 n°10, vanno trascritti ai sensi dell'art.36 della legge reg.le 27.12.78 n°71 e successive integrazioni.

TITOLO III° -- CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 17 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione Edilizia è personale e può essere utilizzata solo dal concessionario.

La Concessione Edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La Concessione Edilizia è trasferibile ai successori e aventi causa; la variazione dell'intestazione va richiesta con domanda in carta legale cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art.5 del presente regolamento, al Sindaco che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati nella Concessione Edilizia.

Il trasferimento della Concessione Edilizia può essere anche parziale purché, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, il trasferimento parziale abbia una sua unità funzionale sotto il profilo tecnico.

Art. 18 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione Edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche, qualora i lavori di costruzione non fossero stati già iniziati nonché per inutile decorso dei termini di inizio.

La Concessione Edilizia decade altresì, limitatamente alla parte di costruzione non realizzata, entro i prescritti tre anni di validità della medesima.

Art. 19 - TERMINE DI INIZIO DEI LAVORI

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal giorno di notifica della Concessione Edilizia.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della Concessione Edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di Concessione Edilizia.

Art. 20 - TERMINE ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere completata integralmente in ogni sua parte e deve essere presentata la domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità, è fissato in tre anni dall'inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole di opere da realizzare o alle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori, con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La deroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

L'inutile decorso del termine fissato per l'ultimazione dei lavori è causa di decadenza della Concessione Edilizia.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di Concessione Edilizia.

TITOLO IV° - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I° - OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 21 - COMUNICAZIONE NOMINATIVI DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORI

Il concessionario, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare al Sindaco la data di inizio degli stessi nonché il nominativo e la residenza del Costruttore a mezzo di raccomandata con avviso di ritorno.

Qualunque variazione successiva delle persone del Direttore dei lavori e del Costruttore deve essere comunicata al Sindaco preventivamente con raccomandata R.R.

In caso di cessazione dell'incarico del Direttore dei lavori, la Concessione resta sospesa fino alla nomina ed accettazione del nuovo Direttore dei lavori.

Il committente è tenuto, nei casi di cui al comma precedente, a presentare documentazione tecnica adeguata sullo stato dei lavori alla data di comunicazione della cessazione del Direttore dei lavori.

Art. 22 - ASSEGNAZIONE DI LINEA E DI LIVELLO

Il concessionario, prima dell'inizio dei lavori e previo tracciamento, deve richiedere, con raccomandata R.R. indirizzata all'Ufficio Tecnico, la verifica dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione nonché dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature e della presa dell'acquedotto, ove esistano.

Entro trenta giorni dalla data di ricezione della raccomandata R.R. di cui sopra, il Capo dell'U.T.C. è tenuto a svolgere le operazioni suddette previo avviso al concessionario ed al Direttore dei lavori che dovrà predisporre il trattamento delle opere da realizzare nel terreno.

Delle operazioni, che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, questi deve dare entro dieci giorni notizia al Sindaco con raccomandata R.R., ai sensi ed ai fini degli artt.18 e 19 del presente Regolamento.

CAPO II° - REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Art. 24 - SOGGETTI RESPONSABILI

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di Regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia.

Il Concessionario, il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono responsabili agli effetti civili, penali ed amministrativi, di ogni violazione di cui al I° comma, secondo le rispettive competenze.

Art. 25 - CANTIERI EDILIZI

I cantieri edilizi 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 incendi.

I cantieri devono inoltre essere decorosamente cintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per la durata dei lavori, nonché dotati di segnalazione di pericolo di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), di dispositivi rifrangenti e di integrazione di illuminazione stradale, provveduti e gestiti dal costruttore che ne è responsabile.

I cantieri devono pure essere provvisti di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del Concessionario, del Progettista, del Direttore dei lavori, del Calcolista delle opere in cemento armato e del Costruttore, nonché il numero e la data di rilascio della Concessione Edilizia.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o copia autentica della Concessione Edilizia e dei disegni progettuali nonché i documenti di cui all'art.4 della legge 05.11.71 n°1086, l'autorizzazione di cui all'art.18 della legge 02.02.74 n°64 e quant'altro previsto dalle vigenti norme di legge.

Si richiama infine espressamente :

- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di scavo ;

- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e/o private in dipendenza dei lavori ed al divieto di rumore molesto ai sensi del Reg. di Polizia Urbana.

Art. 26 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Quando, per la realizzazione dell'opera, il concessionario ha necessità di occupare suolo pubblico, deve farne richiesta in carta legale al Sindaco.

Nella domanda devono essere precisate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione e la durata dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione; alla stessa deve essere allegata una planimetria con l'indicazione del suolo pubblico da occupare.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, decide sulla domanda.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità del deposito cauzionale infruttifero che l'occupante dovrà versare, presso la Tesoreria Comunale, per la rimessa in pristino dell'area.

L'occupante è tenuto altresì al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area, al momento della consegna all'occupante, deve essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna, verbale che dovrà essere sottoscritto dal Capo dell'U.T.C. o da un suo delegato incaricato della redazione, e dal concessionario ovvero dal costruttore.

L'autorizzazione è prorogabile per motivate ragioni; competente a concedere la proroga è il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico.

La cauzione di cui sopra viene restituita entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso. L'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco,

su indicazione dell'Ufficio Tecnico, in ragione del grado di restaurazione dello status quo raggiunto con il ripristino.

Art. 27 - FINE DEI LAVORI

Il concessionario deve dare immediata comunicazione con raccomandata R.R. del compimento dell'opera progettata al Sindaco e all'Ufficio Tecnico e deve presentare contemporaneamente la domanda di autorizzazione per l'abitabilità o per l'agibilità.

CAPO III° - CERTIFICATI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 28 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Le opere di cui all'art.3, prima di essere adibite all'uso previsto, devono essere dichiarate agibili ed abitabili secondo le prescrizioni della legge in materia.

Art. 29 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Il titolare della Concessione Edilizia, per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, deve indirizzare al Sindaco ed all'Ufficio Tecnico, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, apposita domanda in carta legale, corredandola di copia autenticata della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto approvati, nonché dei seguenti documenti:

- a) Certificato di collaudo delle strutture di cui all'art.7 della legge 05.11.71 n°1086
- b) Certificato del Genio Civile di cui all'art.28 della legge 02.02.74 n°64
- c) Certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per le costruzioni eventualmente soggette per legge
- d) Dichiarazione di cui all'art.17 della legge sul consumo energetico 30.04.76 n°373 per le classi di edifici previsti dalle vigenti norme di legge
- e) Certificato di collaudo degli impianti tecnologici.

Il Sindaco dispone la effettuazione delle operazioni di controllo nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Il controllo viene effettuato mediante ispezione della costruzione compiuta rispettivamente dall'Ufficiale Sanitario e dal Capo dell'Ufficio Tecnico o da loro delegati.

La data dell'ispezione deve essere comunicata, nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al Concessionario, al Costruttore ed al Direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Con l'ispezione, l'Ufficiale Sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'Ufficio Tecnico invece verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

Di ciascuna visita di controllo deve essere redatto processo verbale sottoscritto da tutte le persone presenti alle ispezioni. I due processi verbali, con il parere dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico, vengono trasmessi immediatamente al Sindaco per la decisione.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della Concessione Edilizia abbia provveduto a presentare i seguenti documenti :

- a) Ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali
- b) Ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa.

Restano comunque fatte salve le disposizioni in merito al silenzio-assenso, in quanto applicabili, di cui all'art.3 della legge reg.le 31.05.94 n°17.-

TITOLO V - ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 30 - ORGANO COMPETENTE E MODALITA'

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle modalità esecutive fissate nella Concessione Edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa e regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco, per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali, del competente personale dell'Ufficio Tecnico, i quali hanno diritto di accesso ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo e di verifica sulle costruzioni e sulle opere che si eseguono.

Il funzionario incaricato del controllo deve redigere e sottoscrivere processo verbale della propria attività ispettiva, riportando dettagliatamente le risultanze della medesima.

Il processo verbale, sottoscritto, per presa visione dal concessionario, dal Direttore dei lavori e dal costruttore, ove presenti, deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al Sindaco per consentirgli di prendere gli eventuali provvedimenti di competenza.

TITOLO VI° - PRESCRIZIONI EDILIZIE NELLE COSTRUZIONI

Art. 31 - DISTANZE DAI FILI STRADALI , DAI CONFINI E FRA LE COSTRUZIONI

Le distanze minime in ciascuna zona omogenea del P.R.G. sono stabilite dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari.

Nelle zone omogenee B), dove è ammessa la Concessione Edilizia singola, nessuna nuova costruzione è consentita a filo stradale nelle strade di larghezza inferiore a m.6,00.- In dette strade le nuove costruzioni si devono arretrare fino a raggiungere una larghezza di m.6,00 dal ciglio stradale opposto.

Nelle stesse zone la distanza minima dai confini non deve essere inferiore ad 1/3 dell'altezza massima prevista per la zona ed in ogni caso non inferiore a m.5,00.- Inoltre la distanza minima fra le costruzioni non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza massima prevista per la

zona ed in ogni caso non minore di m.10,00 - salvo il caso che le costruzioni sorgano in aderenza e fatte salve le distanze maggiori dovute ad edifici preesistenti.

Inoltre la distanza minima di m.10,00 - qualunque sia l'altezza degli edifici - può essere consentita nei seguenti due casi:

1) quando gli edifici si fronteggiano per una limitata ampiezza e comunque per un fronte non superiore a m.12,00

2) quando si tratti di pareti non finestrate.

Quanto sopra nel rispetto delle distanze minime dai confini di cui al II° comma del presente articolo.

Art. 32 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

Le altezze massime di ciascuna zona omogenea del P.R.G. sono stabilite dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari.

Nelle zone omogenee B) dove è ammessa la Concessione Edilizia singola, per le costruzioni a filo stradale, le altezze sono regolate in rapporto alle larghezze stradali:

· per strade di larghezza L da m.6,00 a m.10,00 l'altezza massima non può essere superiore a $m.6,00 + \frac{2}{3}$ di L

· per strade di larghezza L da m.10,01 a m.16,00 l'altezza massima non può essere superiore a $m.10,00 + \frac{1}{2}$ di L

· per strade di larghezza L superiore a m.16,00 l'altezza massima non può essere superiore a $m.16,00 + \frac{1}{4}$ di L.

Dette altezze non possono comunque superare i limiti massimi imposti dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari.

L'altezza delle costruzioni, misurata sul piano del fronte stesso, è data dalla distanza tra la copertura (terrazza se orizzontale o gronda se a tetto) e la quota media del piano di marciapiede stradale ovvero, nel caso di costruzioni arretrate, la quota media del terreno circostante, dopo la sistemazione, aumentato di cm.15.

Nel caso di copertura a tetto la pendenza dello stesso non può essere superiore al 30%.-

La larghezza delle strade si determina con la media fra le normali rilevate in corrispondenza degli estremi del prospetto da edificare, nelle parti più vicine al filo stradale, senza tenere conto delle maggiori ampiezze dovute ad arretramenti delle costruzioni frontiste ovvero delle dette normali con strade o slarghi trasversali.

Nel caso di strade o di terreni in pendenza, l'altezza massima è riferita al punto mediano del prospetto, purché la differenza tra le altezze prese agli estremi della costruzione non superi m.1,50.-

Per costruzioni ad angolo fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore ampiezza è ammessa anche sulla strada più stretta per un risvolto non superiore a m.8,00.-

Non è consentita l'edificazione di corpi di fabbrica aggettanti (tipo bow-windows) oltre l'allineamento stradale.

Potrà superarsi l'altezza consentita per le diverse larghezze stradali, costruendo in ritiro un piano attico, a condizione che esso sia arretrato dal filo esterno della costruzione di una distanza pari all'altezza del piano attico stesso e purché l'altezza complessiva della costruzione non superi quella massima consentita dagli strumenti urbanistici generali e particolari.

Art. 33 - CORTILI E CHIOSTRINE

Nel caso di interventi di modifica, ampliamento, demolizione e ricostruzione della preesistenza, se non altrimenti disposto dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari, sono consentiti cortili aperti o chiusi purché la superficie di essi sia non inferiore ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti dell'ambito e purché la normale minima condotta a ciascuna di esse sia non inferiore ai 2/3 dell'altezza della parete che la fronteggia ed in ogni caso non inferiore di m.8,00.-

Nel caso di nuove costruzioni, fermo restando il rapporto minimo di superficie 1/4, la normale minima non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza massima prevista dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici diminuita dell'eventuale altezza dovuta alla quota di imposta effettiva e comunque mai inferiore a m.8,00 - salvo che i proprietari non costituiscono vincolo trascritto di limitazione in altezza in proporzione alle dimensioni del cortile, fermo sempre restando il minimo di superficie pari ad 1/4 e di normale pari a m.8,00.-

Nel caso in cui il cortile sorga a quota diversa dal piano terra, l'altezza massima da considerare ai fini della normale minima sarà data dalla differenza fra l'altezza massima consentita dalle norme tecniche di attuazione e dalla quota effettiva di calpestio del cortile stesso.

L'altezza di ciascuna parete, per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del suddetto rapporto, sarà misurata a partire dalla quota del piano di calpestio del cortile.

E' consentita la realizzazione di chiostrine che abbiano superfici non inferiori ad 1/10 della somma delle superfici delle pareti di ambito e che abbiano la normale minima non inferiore a m.4,00.-

Le chiostrine possono servire esclusivamente per diretta areazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi di disimpegno.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro né balconi, né nicchie, né aggetti di qualsiasi tipo.

Art. 34 - DEFINIZIONE DI SUPERFICIE E DI VOLUME DELLE COSTRUZIONI

Ai fini della verifica del rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria previsti per le singole zone omogenee del P.R.G., la superficie lorda delle costruzioni si deve determinare come sommatoria delle superfici lorde di ciascun piano fuori terra, al netto di scale, androni, vani ascensori, di logge, loggiati, verande, ballatoi, corpi tecnici al di sopra del piano di copertura e porticati a piano terra.

Analogamente, ai fini della verifica del rispetto dei corrispondenti indici di densità fondiaria, il volume lordo delle costruzioni si deve determinare come sommatoria delle superfici lorde di ciascun piano, come sopra computata, moltiplicate per le rispettive altezze, compreso lo spessore del solaio, tenendo anche conto, per il piano terra, dell'eventuale rialzo dal piano di campagna.

Per i locali abitabili o agibili ottenuti in unità ricettive realizzate in terreni in pendenza, quando il fronte è interamente libero ed il retro ed i fianchi sono totalmente o parzialmente entro terra, va computata la volumetria al di sopra del piano di sistemazione esterna.

Ai fini della utilizzazione fondiaria e fabbricabilità fondiaria, come sopra definite, vanno altresì scorporate dal computo della superficie lorda e dal volume lordo i corpi tecnici a piano terra o a piano interrato in aggiunta a quelli sopra definiti e precisamente i vani caldaia, contatori, impianti antincendio, ENEL, gas, autoclave e quelli - al di sopra del piano di copertura - strettamente necessari per la realizzazione di impianti a pannelli solari.- L'entità dei volumi tecnici non può, comunque, superare il 5% del volume totale dell'edificio.

Come pure, vanno scorporate dal conteggio le superfici ed il volume destinati a parcheggio di esclusivo uso condominiale, trascritti nelle forme di legge, nella misura non superiore ad 1/10 della cubatura utile lorda abitabile se a piano interrato.

Nel computo delle superfici lorde e dei volumi lordi, come sopra definiti, sono esclusi quelli dei piani interrati e/o cantinati destinati a parcheggio condominiale, depositi, archivi.-

Art. 35 - PARCHEGGI

Se non altrimenti disposto dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1,00 mq. di superficie netta per ogni 10,00 mc. del volume lordo delle costruzioni.

Nelle costruzioni di tipo alberghiero, alla superficie di parcheggi di cui sopra dovrà aggiungersi una superficie suppletiva di 5,00 mq. per posto letto.

Nei casi di demolizione e di ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone omogenee B) del P.R.G., se non altrimenti disposto, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà per la quota relativa al volume lordo od alla superficie lorda preesistente, mentre va rispettata per intero per la parte di volume lordo eccedente.

Gli interventi relativi ai parcheggi ed alle autorimesse debbono osservare le disposizioni del Decreto 20.11.81 G.U. n°333 del 03.12.81.-

Negli edifici costruiti è ammessa la utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli.

In tal caso la superficie massima consentita per ogni alloggio non potrà superare i 25 mq.

Nel caso di edifici la cui area coperta è insufficiente per i parcheggi collettivi, potranno essere realizzati interrati nelle aree di pertinenza degli edifici, ferma restando la tipologia della sistemazione esterna.

Art. 36 - HANDICAP

In tutti gli edifici pubblici dovranno essere rispettate le norme di adeguamento per i portatori di handicaps di cui alla legge 30.03.71 n°118e Regolamento approvato con D.P.R. n°384 del 27.04.78.-

Negli edifici con oltre due elevazioni sopra il piano terra (con un minimo di otto appartamenti e dove sia previsto l'impianto di ascensore) destinati a residenza, dovrà assicurarsi l'autonomo raggiungimento del piano abitato anche per i portatori di handicaps.

Per gli stessi edifici i cui androni non sono alla quota del piano terreno, l'autonomo accesso deve essere assicurato con idonea rampa o altro mezzo di elevazione.

Gli ascensori dovranno garantire una dimensione interna che consenta l'accesso di una carrozzella per i portatori di handicaps, la pulsantiera dovrà essere posizionata ad altezza raggiungibile dal portatore di handicap, dovranno essere dotati di meccanismo di autolivellamento e di porte a scorrimento laterale con larghezza minima di cm.80.-

Per i locali adibiti a sale teatrali, cinematografiche e di pubblico spettacolo o intrattenimento, deve essere garantito l'autonomo agevole accesso per i portatori di handicaps.

TITOLO VII° - CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI LOCALI

Art. 37 - TIPOLOGIE EDILIZIE E CLASSIFICAZIONI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2,-

La categoria A1 comprende locali adibiti ad abitazione, studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili.

La categoria A2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.

I locali accessori sono di due tipi: S1 ed S2.

Il tipo S1 comprende le scale che collegano più di due piani oltre il piano terra, i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a m.12,00, i ripostigli di superficie superiore a mq.4,00, le lavanderie, le autorimesse adibite solo a parcheggio, i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale ed i locali tecnologici.

Il tipo S2 comprende i servizi igienici ed i bagni.

Art. 38 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI A1 ED A2

Tutti i locali di categoria A1 debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra.

Le finestre debbono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale e diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq.1,00.-

Sopra le finestre non sono consentite sporgenze (balconi, cornicioni, ecc.) di larghezza superiore a m.1,50.- Tale limite può essere superato alle seguenti condizioni:

- Sporgenze di larghezza compresa tra m.1,50 e m.2,50 qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/7 della superficie del pavimento.
- Sporgenza di larghezza compresa tra i m.2,50 e m.3,50 qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/6 della superficie del pavimento.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno e di una stanza da bagno che deve avere la superficie minima di mq.3,80.-

La stanza di soggiorno non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza.

I locali devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime: altezza netta m.2,70 e superficie netta mq.9,00.-

L'altezza minima di cui sopra, nel caso di soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta con un minimo assoluto di m.2,10.-

I locali A1 destinati a cucina possono avere invece una superficie minima netta di mq.6,00.- Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali A1 destinati a cucina possono essere provvisti di un posto (nicchia) per l'ubicazione all'aperto (balcone, terrazzo e simili) per l'installazione della bombola G.P.L. che deve essere collegata ai fornelli della cucina mediante tubo metallico attraversante il muro esterno. Nel caso di nicchia la stessa deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno.

La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico.

La cucina deve essere, inoltre, essere provvista di un lavello; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica.

Il posto di cottura non è considerato come locale ed è ammesso quando:

- a) abbia una superficie non superiore a mq.4,00

b) comunichi ampiamente con il locale di soggiorno

c) sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munita di aspiratore meccanico.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq.9,00 se per una persona e di mq.14,00 se per due persone.

La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq.14,00.-

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq.28,00 - se per una persona - e di mq.38,00 se per due persone, ferma restando l'altezza minima di m.2,70.-

Le portinerie sono considerate locali di abitazione e quindi soggette, in tutto, alle relative prescrizioni.

Le guardiole, le cabine di vigilanza ecc. non devono avere superficie superiore a mq.4,00 né finestre inferiori a mq.1,00 prospettanti su spazio regolamentare.

Non devono contenere attrezzi da cucina, focolari per riscaldamento, letti o mobili trasformabili in letto.

Quando il posto di guardia sia sistemato in un atrio aperto o comunicante mediante la porta d'ingresso con la strada, esso deve, indipendentemente da questa, essere ventilato o con apertura regolamentare o con impianto meccanico.

Deve essere pure provveduto al riscaldamento del vano così ricavato ed alla sua illuminazione sussidiaria.

Tutti i locali di categoria A2 devono avere una altezza minima netta di m.3,50 se situati a piano terra o seminterrati o interrati, e di m.2,70 (al netto di qualsiasi ingombro tecnologico o soffittatura) se situati in qualsiasi altro piano in elevazione e devono essere provvisti di servizio igienico proprio.

I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici devono avere, in aggiunta, appositi servizi igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.

Le dimensioni minime devono essere di m.1,80x1,80 e la porta di accesso apribile verso l'esterno.

I pezzi sanitari devono essere sistemati in modo che il servizio igienico possa essere usato anche dai portatori di handicaps su carrozzina.

Art. 39 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI S1 ED S2

I locali accessori di tipo S1 ed S2 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno.

Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/20 e l'altezza minima netta non deve essere inferiore a m.2,40.-

I locali accessori di tipo S2, ferma restando l'altezza minima netta di m.2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica.

La stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a m.3,80.-

I corridoi di lunghezza inferiore a m.12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq.4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m.2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.

Nei vani scale è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui.

Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazione e di ingressi, l'installazione di finestre in vetro-cemento o con telai fissi.

Le pareti dei vani scale e degli androni devono essere rivestiti, fino ad un'altezza di m.1,50, con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Le scale di edifici di altezza superiore a m.24,00 devono essere provviste di bocchette antincendio.

I vani scala, qualora servano per due piani oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto.

Nei vani scala tutto gli interruttori dell'impianto di illuminazione devono essere posti a m.0,90 dal pavimento in modo da essere utilizzati dai portatori di handicaps su carrozzina.

Ogni rampa di scale deve avere larghezza minima di m.1,10 e può servire un massimo di mq.300,00 di superficie di appartamenti.

Oltre i mq.300,00 di superficie servita, le rampe vanno proporzionalmente allargate di cm.5 per ogni ulteriore superficie di mq.300,00 o frazione di tale superficie. Nel caso di scale a servizio di un solo appartamento, o di più ambienti di uno stesso appartamento, è consentita una larghezza minima di m.0,90.-

E' consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più vani di uno stesso appartamento.

Le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai dovuti requisiti di sicurezza e stabilità.

I vani ripostiglio che non sono direttamente aerati, devono avere una superficie inferiore a mq.3,50 e lunghezza inferiore a m.1,80.-

Si può derogare dal limite massimo di superficie nel caso di larghezza del locale non superiore a m.1,00.-

Quando si tratta di armadi a muro, questi non potranno avere una profondità superiore a cm.70.-

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aerazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Art. 40 - GLI IMPALCATI

Gli impalcati a mezz'aria sono concessi quando i locali abbiano un'altezza minima di m.5,00, la proiezione del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale, la cubatura di almeno mc.40,00.- Nel caso di soffitto in pendenza, l'altezza minima non deve essere inferiore a m.3,00.-

La quota minima d'imposta dell'impalcato non può essere inferiore a m.2,60.-

Quando gli impalcati a mezz'aria rendono possibile la formazione di locali ad uso diverso dal semplice soggiorno e siano sprovvisti di apertura all'esterno, deve essere previsto un impianto supplementare di ventilazione artificiale o di condizionamento estivo-invernale secondo le prescrizioni che all'uopo darà l'Ufficiale Sanitario.

E' in ogni caso vietata la destinazione dei soppalchi a camera da letto, cucina, gabinetto, se sprovvisti di areazione diretta.

TITOLO VII° - RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art. 41 - NORMATIVE SPECIALI

Per le costruzioni ed i locali con destinazioni particolari, per i quali esistono specifiche norme di legge e regolamenti, si applicano le relative prescrizioni.

Per quanto riguarda la progettazione e la esecuzione di strutture e di impianti termici, di condizionamento, di sollevamento, elettrici, antincendio e tecnologici in genere, si rinvia alle relative norme di legge e regolamenti in materia.

L'attività edilizia è altresì soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse archeologico, storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

TITOLO IX - PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

Art. 42 - DISPOSIZIONI GENERALI

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai Regolamenti in materia igienica e sanitaria .

Le fondazioni sui suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili, non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

Art. 43 - MISURE CONTRO L'UMIDITA'

Tutte le murature delle costruzioni debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Inoltre tutte le murature esterne devono essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature stesse.

Tutti i locali realizzati al piano più basso di ogni costruzione, sia esso piano terra, seminterrato o interrato, devono avere i pavimenti adeguatamente impermeabilizzati per tutta la loro superficie e poggianti su solaio staccato dal terreno o su vespaio di spessore non inferiore a cm.30, munito di canalette di ventilazione collegate con bocchette da aprirsi direttamente all'esterno e tali da non consentire la penetrazione degli insetti, topi ed altri animali.

La superficie di aerazione non dovrà essere inferiore a 1/300 della superficie del vespaio.

I locali della costruzione, ricadenti in tutto o in parte al di sotto del marciapiede stradale, ovvero del terreno circostante, debbono essere protetti con adeguate intercapedini ventilate ed attrezzate per lo smaltimento delle acque di drenaggio.

Art. 44 - LOCALI INTERAMENTE O PARZIAMENTE SOTTERRAEI

I locali interamente o parzialmente sotterranei ma che non hanno tutti i requisiti prescritti per i seminterrati, possono essere destinati a pubblici servizi, luoghi di spettacolo e di riunione, magazzini di vendita ed altre attività similari, quando hanno:

- a) l'altezza minima netta di m.3,50 (per i servizi sono consentiti m.2,50)
- b) pavimento unico ed impermeabile con sottostante vespaio di cm.50 su fondo in calcestruzzo dello spessore di almeno cm.10
- c) i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo
- d) scarico regolare delle acque residue in collettori che non possano dare luogo a rigurgiti
- e) accessi ampi in intercapedini a cielo libero atti a consentire un agevole movimento dei frequentatori e degli eventuali mezzi di soccorso
- f) impianto di condizionamento integrale dell'aria.

Gli ambienti sotterranei ciechi, ossia privi di finestre, devono essere sempre muniti di canne di ventilazione.

Art. 45 - LOCALI CONSIDERATI SEMINTERRATI

E' consentita la costruzione di locali sotterranei che prospettano con un intero lato e per tutta l'altezza verso una intercapedine, a cielo libero, larga almeno m.3,00 e sulla quale sia possibile aprire finestre di ventilazione di superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali così ottenuti devono possedere gli altri requisiti prescritti per i seminterrati e sono considerati tali a tutti gli effetti e possono essere destinati anche a locali ricettivi, camere alberghiere ecc.-

Art. 46 - I LOCALI SEMINTERRATI

I locali con pavimento inferiore al livello del marciapiedi stradale, che abbiano peraltro una quota netta fuori terra nella quale siano apribili finestre di illuminazione e di ventilazione prospettanti su spazi liberi regolamentari, sono indicati come seminterrati e ne è consentito l'impiego per cucine ed altri locali di servizio, laboratori artigianali, uffici, magazzini di vendita e simili, quando hanno:

- 1) le caratteristiche indicate ai punti a,b,c,d,e dell'art.44
- 2) una quota netta fuori terra di almeno m.1,30
- 3) una superficie netta di illuminazione diretta non inferiore ad 1/7 del pavimento
- 4) finestre apertisi a non meno di cm.20 dal piano del marciapiede o dal piano di spiccato.

Quando detti seminterrati devono essere impiegati come osterie, ristoranti, caffè, cinema, teatri, sale di spettacolo o di riunione in genere, devono essere anche dotati di un impianto di ventilazione sussidiaria.

Art. 47 - LOCALI A PIANO TERRENO

Tutti i locali a piano terreno, destinati ad abitazione, ufficio, negozio, esercizio pubblico, con permanenza continua di personale, o laboratorio artigianale, devono essere più elevati dal suolo circostante per almeno cm.10.-

Devono essere inoltre provvisti di sotterranei e, in mancanza di essi, di vespaio ventilato dell'altezza minima di cm.30, del tipo a camera d'aria od a ciottolame.

Le bocchette di ventilazione dovranno aprirsi direttamente dall'esterno ed essere protette in modo da impedire la penetrazione agli insetti, topi ed altri animali.

La superficie di areazione non dovrà essere inferiore a 1/300 della superficie del vespaio stesso.

Art. 48 - PROTEZIONI DALLE VARIAZIONI ATMOSFERICHE

I muri perimetrali delle abitazioni devono essere rivestiti nelle parti esterne con materiali impermeabili e con intonaci idrofughi per prevenire le infiltrazioni meteoriche.

Le coperture piane a terrazza devono essere:

- a) impermeabilizzate con adeguato materiale
- b) pavimentate, con risvolti sulle pareti verticali, secondo pendenze non inferiori all'1,50% per il rapido deflusso delle acque e munite di bocchettoni di scarico di diametro di cm.10 per superfici di scarico non superiori a mq.90,00

c) con pluviali che dovranno sboccare al piano stradale sottopassando il marciapiede e collegandosi quindi alla rete delle acque bianche, ove esistente; le colonne discendenti non possono essere incassate, salvo il caso che siano contenute in appositi cavedi drenati alla base.

I predetti muri perimetrali e le coperture piane a terrazza devono avere coibenza termica sufficiente per proteggere i locali dalle variazioni atmosferiche.

Le controversie intorno all'effettiva coibenza vengono risolte mediante rilevazioni predisposte e fatte eseguire con il concorso dell'Ufficio di Igiene e Sanità del Comune a spese dei ricorrenti.

Qualora sia installato l'impianto di riscaldamento, vanno applicate le norme di cui alla legge 30.04.76 n°373 e del relativo Regolamento.

Qualora gli alloggi siano dotati di sistema di riscaldamento centralizzato, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra 18° e 20° C.- La temperatura deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione ed uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non deve presentare tracce di condensazione permanente.

Quando si debba ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, dovrà essere immessa aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Art. 49 - REQUISITI DEI PAVIMENTI

I pavimenti dei locali di abitazione devono essere costituiti da materiale ben connesso, a superficie piana, non polveroso e di minima porosità; inoltre i pavimenti delle cucine e delle stanze da bagno debbono essere lavabili.

Art. 50 - REQUISITI DELLE PARETI

Le pareti dei locali di abitazione devono essere intonacate tranne che il relativo paramento non risulti perfettamente piano e liscio, tale da essere predisposto per l'applicazione della coloritura o di materiale da parato. Salvo che non si voglia adottare diverso sistema di rivestimento o di costruzione, gli intonaci o i materiali di finitura non devono annullare la permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori di guisa che ne risulti condensazione di umidità per variazioni di temperatura.

L'uso degli intonaci impermeabili, quando sia esteso a tutte le pareti, comporta l'installazione di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Le pareti attrezzate delle cucine e le pareti delle stanze da bagno devono inoltre disporre di uno zoccolo di materiale lavabile alto almeno m.1,50.-

Art. 51 - ALTEZZA MINIMA INTERNA DEI LOCALI

L'altezza minima interna utile dei locali a piano terra destinati a negozio, esercizio pubblico o laboratori artigianali è fissata in m.3,50.-

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, uffici o deposito, con permanenza continua di personale, a qualsiasi piano ubicati, è fissata in m.2,70 riducibili a m.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

L'altezza minima interna utile dei locali si misura dal pavimento al soffitto quando questo sia piano; per i soffitti a volta si assumerà come altezza la media tra quella del piano di imposta e quella della parte più alta dell'intradosso. Nei locali di sottotetto a soffitto in pendenza, l'altezza interna utile media deve essere di m.2,70 mentre quella di imposta non deve essere inferiore a m.2,10.-

Art. 52 - PROTEZIONE DAI RUMORI

I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo, per una corretta osservanza di quanto sopra disposto, occorre fare riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei LL.PP.-

Art. 53 - RIFORNIMENTO IDRICO

Tutte le costruzioni debbono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale.

La rete idrica deve essere realizzata in maniera da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua secondo le disposizioni normative vigenti.

Nelle costruzioni con più di sei appartamenti deve essere predisposta, all'interno dei fabbricati, una idonea presa d'acqua antincendio.-

Art. 54 - SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque piovane deve essere prevista una rete di tubazioni totalmente indipendente da allacciarsi all'apposita rete comunale, ove esiste.

Le colonne discendenti dei pluviali (fatta eccezione delle parti terminali degli scarichi che dovranno essere contenute entro lo spessore dei marciapiedi) non dovranno essere incassate, salvo il caso che siano contenute in appositi cavedi drenati alla base.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista una distinta rete di tubazioni da allacciarsi, mediante sifone ispezionabile, alla rete comunale.

Gli innesti delle colonne fecali alla detta rete dovranno essere anch'essi ispezionabili.

Nelle zone sprovviste di fognatura comunale, si applicano le norme previste dal Regolamento di Igiene.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

TITOLO X - PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

Art. 55 - ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni debbono avere zoccolature che le rendano resistenti all'usura ed all'umidità.

Su parere della Commissione Edilizia Comunale, possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze architettoniche od ambientali lo richiedano.

Art. 56 - RECINZIONI

Le aree prospicienti su spazi pubblici e privati possono essere recintate con recinzioni di altezza massima non superiore a m.2,00 di cui una parte in muratura o calcestruzzo per un'altezza massima di m.1,00.-

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla viabilità e per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni anche in muratura o calcestruzzo e di altezza maggiore a m.2,00, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente e sia la necessità.-

Art. 57 - MARCIAPIEDI

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio debbono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e provvisti di scivolo in modo da assicurare un percorso longitudinale ai mezzi dei portatori di handicaps.

Gli spazi di pubblico passaggio debbono, altresì, essere dotati di impianto di illuminazione secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 58 - PROTEZIONI

Gli spazi ed i luoghi accessibili e praticabili, se sopraelevati di almeno cm.30 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 59 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a m.2,20 dal livello del marciapiede, con esclusione degli arredi urbani pubblici o privati, aggetti di sporgenza superiore a cm.5 e, da m.2,20 a m.3,60, aggetti superiori a cm.20.

La realizzazione di balconi e pensiline è consentita solo a quote pari o superiori a m.3,60 sul livello del marciapiede, salvo il rispetto di maggiori altezze nel caso di preesistenti ricorrenze architettoniche. In ogni caso gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede sottostante.

Nelle strade di larghezza minore a m.6,00 non è comunque, in nessun caso, ammessa la costruzione di sporgenze di qualsivoglia tipo o dimensione ad eccezione di elementi di decoro architettonico.

Art. 60 - COPERTURE

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti dalle stesse debbono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette coperture debbono essere munite di una sistemazione di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art.53 del presente Regolamento.

Art. 61 - INTERCAPEDINI

L'Amministrazione Comunale può concedere a titolo oneroso l'uso di strisce di terreno pubblico per la formazione di intercapedini.

Art. 62 - ARREDI URBANI PRIVATI - MOSTRE - VETRINE - BACHECHE - ISCRIZIONI - TENDE E SIMILARI

Tutti gli arredi urbani devono essere autorizzati dal Sindaco sentiti i pareri degli Uffici competenti. Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono pertanto essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici e pertanto, se non previsti nel progetto originario, vanno autorizzati dal Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico, previa istanza redatta nella forma di legge, corredata dalla necessaria documentazione che l'Ufficio stesso riterrà opportuno richiedere.

Si precisa comunque che gli aggetti, rispetto all'allineamento stradale, delle mostre, vetrine e bacheche, non possono superare i cm.15 e sempre che la strada sia provvista di marciapiede di larghezza superiore a m.1,00.-

Le superiori disposizioni si applicano anche nel caso di ristrutturazioni di preesistenti arredi.

Le tende non potranno sporgere oltre il limite del marciapiede ed il loro ingombro non potrà, in ogni suo elemento od accessorio, avere altezza inferiore a m.2,00 dal marciapiede.

Art. 63 - DECORO GENERALE

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti di ordine e decoro e non devono recare disturbo o confusione visiva. Le linee elettriche devono essere realizzate sotto traccia in modo da non disturbare il decoro esterno dell'edificio. I prospetti esterni delle costruzioni dovranno rispettare la tabella dei colori che, con separato provvedimento, l'Amministrazione Comunale stabilirà sotto forma di Regolamento integrativo, cui la Commissione Edilizia Comunale si atterrà nell'esame dei progetti.

Art. 64 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO PUBBLICO

Elementi di arredo urbano sono le linee elettriche e i corpi illuminanti, i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche, i numeri civici e la toponomastica.

Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro e, se realizzati da privati, devono ottenere il nulla osta degli uffici competenti.

L'Amministrazione Comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano nelle aree e sulle costruzioni private.

In tale ipotesi, i proprietari non possono opporsi alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

L'Amministrazione Comunale deve essere in grado di permettere la relativa attività di manutenzione.

I proprietari, nel caso di cui al III° e IV° comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o rimossi.

In tutto il territorio i manifesti pubblicitari dovranno essere posti solo in appositi tabelloni che saranno approntati e realizzati dal Comune in base ad un progetto di arredo urbano.

Art. 65 - MANUTENZIONE

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, sentito il competente Ufficio, ordina rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempimento, il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie, sentito l'Ufficio Tecnico. Le spese sono a carico del soggetto tenuto alla esecuzione delle medesime ed il recupero di esse avviene secondo la procedura dell'art.69 dell'O .R.E.L.-

Art. 66 - USCITE DAI LOCALI O DA SPAZI LIBERI INTERRATI O SEMINTERRATI

Le uscite dai locali o dagli spazi liberi interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali e salvo il rispetto dell'art.44.-

Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esserci una distanza pari ad almeno m.3,00.-

Dette uscite devono distare almeno m.10,00 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

Art. 67 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi in zone produttive ma sempre che, a giudizio del Sindaco, e sentito l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario Comunali, essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Tali attività possono trovare opportuna collocazione, nel rispetto della normativa

vigente, all'interno delle zone artigianali ed industriali e non devono, comunque, risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

Art. 68 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, ammessa solamente in zone destinate ad insediamenti produttivi, deve essere autorizzata dal Sindaco che può condizionarla alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione ed a tutela della incolumità ed igiene pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati regolarmente aperti.

Art. 69 - ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi, i parchi ed in genere i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

L'abbattimento di alberi di alto e medio fusto deve essere autorizzato dal Sindaco.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge.

TITOLO XI° - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Art. 70 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER LOTTIZZAZIONE DI TERRENI E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA

Chi intende procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G. e dei programmi pluriennali di attuazione, deve presentare apposita richiesta indirizzata al Sindaco, redatta su carta legale corredata dalla ricevuta comprovante l'avvenuto pagamento della tassa comunale per l'esame dei progetti.

La documentazione da allegare alla richiesta è la seguente:

a) Planimetria del P.R.G. in scala 1/2000 ovvero, in mancanza, in scala 1/10000, relativa alla zona interessata dal Piano di Lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del P.R.G.-

b) Planimetria catastale in scala non inferiore 1/2000 in cui devono essere riportati : l'area oggetto del Piano di Lottizzazione con il computo della superficie territoriale; lo stato di fatto dell'edilizia esistente, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e della viabilità esistente nonché ogni altro elemento di interesse urbanistico.

c) Piano quotato con curve di livello aventi equidistanza di m.1,00 dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, nella stessa scala della planimetria di cui al seguente punto d).

d) Planimetria di progetto del Piano di Lottizzazione a scala non inferiore 1/2000 disegnata sulla mappa catastale in cui devono essere riportati: - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti; - gli spazi riservati a sosta e parcheggio; - gli spazi riservati alle attrezzature di interesse pubblico; - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro od a bonifica edilizia; -

i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù; - la suddivisione delle aree fabbricabili in lotto e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.

e) Grafici in scala non inferiore a 1/200 indicanti: - i profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze; - le sezioni tipo delle sedi stradali; - i tipi di alberatura da adottare in determinate località.

f) I progetti di massima a scala opportuna della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove esiste, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento con l'indicazione dei recapiti finali e degli allacciamenti alle esistenti reti pubbliche.

g) Norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.

h) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del Piano di Lottizzazione, di verifica delle rispondenze del Piano stesso alle previsioni e prescrizioni del P.R.G. nonché le modalità ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.

i) Schema di convenzione.

l) Titolo di proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione e relativa documentazione e certificazione catastale.

m) Relazione geologica - tecnica da predisporre dopo il parere favorevole della Commissione Edilizia e prima dell'approvazione definitiva del Piano.

Lo schema di convenzione deve essere firmato dal richiedente l'autorizzazione per la lottizzazione, mentre gli elaborati di cui ai punti a) c) d) e) f) g) h) m), devono essere firmati dal richiedente e dal Progettista (tecnico abilitato per legge) il quale deve apporre il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale ed essere prodotti in numero minimo di quattro copie per ogni elaborato, salvo ulteriore richiesta di altre copie da parte dell'Ufficio Tecnico.

Art. 71 - CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione a corredo del Piano di Lottizzazione di cui al 5° comma dell'art.28 della legge 17.08.42 n°1150 deve prevedere :

a) La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art.4 della legge 29.09.64 n°847e dall'art.44 della legge 22.10.71 n°865 :- Ove il P.R.G. preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della legge 28.01.77 n°10.-

b) L'assunzione a carico del lottizzante degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune.

c) La corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28.01.77 n°10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore reg.le per lo Sviluppo Economico 31.05.77, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare.

d) I termini per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e per la corresponsione della somma relativa alla monetizzazione delle aree di cui al precedente punto a), che non possono essere superiori al periodo di validità dei programmi pluriennali.

e) Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 72 - PROCEDURA PER L'APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Le richieste di autorizzazione per la lottizzazione dei terreni e scopo edificatorio devono essere esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione.

L'istruttoria del progetto di Piano di Lottizzazione e dello schema di convenzione viene effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede a chiedere al proponente la lottizzazione, la presentazione di altri eventuali elaborati e documenti.

Saranno poi acquisiti il parere della Commissione Edilizia Comunale, quelli, se dovuti, del Comando dei Vigili del Fuoco, della Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio Civile competenti per territorio, quello del consiglio di quartiere competente per territorio nonché quello della Commissione Consiliare Urbanistica.-

Il progetto di Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione vengono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, deliberazione che deve essere presa entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta e che diviene esecutiva dopo l'approvazione dell'Organo di Controllo.

Successivamente si potrà procedere alla stipula della Convenzione che verrà trascritta nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente l'autorizzazione per la lottizzazione.

Art. 73 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA NEI SINGOLI LOTTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Per il rilascio della Concessione Edilizia nei singoli lotti del Piano di Lottizzazione, si applicano le norme contenute nel Titolo II° del presente Regolamento Edilizio.

Tale rilascio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi nonché al pagamento del contributo relativo alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto c) del precedente art. 71 e della quota di contributo relativo al costo di costruzione secondo la tabella di cui al Decreto dell'Assessore Reg.le per lo Sviluppo Economico dell'11.11.77.-

Art. 74 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio ed ai successivi adempimenti secondo le modalità di legge.

TITOLO XII° - PRESCRIZIONI PER L'UTILIZZAZIONE DEI SUOLI PER FINI VARI

Art. 75 - TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco subordinatamente all'ottenimento dei nulla osta prescritti dalla legge.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune ed a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune ed a spese dello stesso.

L'autorizzazione comunque non può avere luogo nelle zone servite dall'acquedotto comunale entro un raggio di m.300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici, salvo eventuali deroghe per usi agricoli ed industriali concesse dal Sindaco.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere all'estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservazione delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni, oltre quelli prescritti dal T.U. delle leggi sulle acque:

- 1) Permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi senza pretendere alcun compenso.
- 2) Consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze delle popolazioni, qualora dovesse essere disposta per qualsiasi causa la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per mc. non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al mc.-

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale Sanitario.

Il richiedente, in tal caso, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito e sia salvaguardata l'incolumità dei terzi e, nel caso di revoca, venga immediatamente ripristinato lo stato originario dei luoghi.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

L'autorizzazione relativa ai pozzi, oltre quanto sopra prescritto, è soggetta all'osservanza delle norme della legge 10.05.76 n°319 e successive leggi modificative ed integrative, nazionali e regionali.-

Art. 76 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco sulla base delle vigenti norme di legge e di P.R.G.-

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo. Il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 77 - SOSTA CONTINUA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SUL SUOLO PUBBLICO

La sosta continuata per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni .- Dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione dei veicoli a spese degli interessati.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 78 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE O GONFIABILI

L'installazione temporanea e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar ecc.) nonché strutture destinate al ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino ecc. nonché di strutture gonfiabili per usi diversi (coperture di piscine o altri impianti sportivi ecc., nonché di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc.) sono soggetti ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata a tempo determinato e per periodo da stabilire, a seconda del tipo di installazione richiesto, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario Comunale. L'autorizzazione è subordinata al rilascio, da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plus valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire, in qualsiasi momento prima della scadenza, tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spesa e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, per comprovato interesse pubblico.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o installazione di costruzione temporanea o precaria di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, né la predisposizione di aree per l'impiego di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste e secondo quanto contenuto nel precedente titolo II° - Capo I°.-

Art. 79 - APERTURA O MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE ED AREE PUBBLICHE

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico e sempre subordinatamente al nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Il passo carrabile e l'accesso devono essere costruiti con materiali di buona consistenza e sempre mantenuti sgombri da materiale di deposito.

Sugli eventuali fossi o canali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nella fognatura o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Art. 80 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa l'installazione di impianti per captazione dell'energia alternativa (solare, eolica ecc.) per uso di riscaldamento o altro, su concessione od autorizzazione del Sindaco a seconda che venga o meno modificato l'aspetto architettonico.

Art. 81 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI PRECARIE E GONFIABILI

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita di giornali, generi alimentari, bar ecc.).-

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastica.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m.1,50.-

E' necessario che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m.1,50.-

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumento ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzioni non deve superare, preferibilmente, i mq.6.00 e l'altezza massima totale non può superare i m.3,00.-

Nel caso di richiesta per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni od attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 82 - OCCUPAZIONE TEMPORAREA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

L'occupazione anche temporanea del suolo e dello spazio pubblico è consentita con l'autorizzazione specifica del Sindaco il quale può accordarla quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannoso per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con la osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o per canalizzazioni idriche, elettriche ecc. il cui progetto deve però rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

TITOLO XIII° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 83 - CONCESSIONE EDILIZIA GIA' RILASCIATA

Gli interventi per i quali sia già stata rilasciata la Concessione Edilizia ed i cui lavori non siano stati iniziati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggette alle disposizioni in esse Regolamento dettate. I lavori iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno ultimarsi entro il termine consentito dalle disposizioni di legge vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme del presente Regolamento in quanto applicabili.

Art. 84 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore, dopo l'approvazione da parte degli Organi competenti, a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 85 - NORME DI RINVIO IN MATERIA IGIENICO - SANITARIA

Sono recepite integralmente tutte le norme igienico-sanitarie vigenti in materia edilizia con riferimento anche al carattere costruttivo delle fabbriche in genere.

Sono interamente recepite, in quanto applicabili, le norme del Decreto Ministeriale 05.07.75 relativamente alle altezze minime ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

Art. 86 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Sindaco impone, a tutela dell'interesse pubblico, l'osservanza delle norme del presente Regolamento mediante Ordinanze nei modi e forme di legge.

In caso di mancato adempimento, si procederà d'Ufficio a spese degli interessati ed il recupero delle spese avverrà ai sensi dell'art.69 dell'O.R.EE.LL.-