

COMUNE DI GENONI
PIANO URBANISTICO COMUNALE
REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1° -NOTE PRELIMINARI

ART.1 -CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già realizzate e da realizzare nel territorio comunale, da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

Ai sensi della L. 28/01/1977 n. 10 chiunque intende operare nel territorio comunale è obbligato ad attenersi al presente regolamento.

In caso di dubbio è valida la norma più restrittiva.

ART.2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale comunale", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

ART.3 - FACOLTÀ' DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle Leggi n. 765/1967 e n. 1357/1955, il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art 41-quater della Legge Urbanistica Nazionale o dalla Legge Urbanistica Regionale, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto Interministeriale 2.04.1968, n. 1444.

TITOLO 2° -COMMISSIONE EDILIZIA**ART.4 -ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia da parere al Responsabile del Servizio Tecnico:

a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui al successivo art.7 del presente regolamento;

c) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;

La commissione edilizia esprime inoltre pareri:

- sul progetto del Piano;

- sui Piani attuativi e sulle varianti al Piano vigente;

- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio;

- sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia;

- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico e il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni che scemino il pregio degli edifici, in specie quando rilevino assoluta deficienza di studio sia nel loco complesso sia nelle loro parti.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare le libertà e l'utilità del proprietario con il rispetto del contesto urbano e delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione della Concessione Edilizia, la quale è riservata esclusivamente al Responsabile del Servizio Tecnico.

Qualora il Responsabile del Servizio Tecnico intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con le indicazioni delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

ART.5 - COMPOSIZIONE DELLE COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed composta da:

1) il Responsabile del Servizio Tecnico che la presiede;

2) un dipendente dell'area tecnica, individuato dal responsabile del servizio con funzioni verbalizzanti;

3) un esperto con qualifica di Geometra o di Ingegnere a scelta della G.M. tra una terna di nomi proposti dai rispettivi ordini di appartenenza attinti tra i propri iscritti;

4) un esperto con qualifica di Agronomo o di Geologo a scelta della G.M. tra una terna di nomi proposti dai rispettivi ordini di appartenenza attinti tra i propri iscritti;

5) l'Ingegnere redattore del Piano Urbanistico Comunale o un suo Collaboratore munito di delega;

6) Il Sindaco o un suo delegato.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro eletto, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura entro 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri elettivi durano in carica quanto il consiglio comunale che li ha eletti e possono essere rieletti.

Per l'esame dei particolari problemi di speciale rilevanza (urbanistici), il Responsabile del Servizio Tecnico può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, altri tecnici o persone notoriamente esperte dei problemi trattati, da nominarsi anch'essi con apposita deliberazione consiliare.

ART.6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ogni qualvolta lo ritiene opportuno il presidente o lo richiedono per iscritto almeno tre membri.

I progetti saranno esaminati dalla Commissione Edilizia solo dopo che l'Ufficio Tecnico abbia preventivamente elaborato una relazione sulla conformità alle norme del presente regolamento e dello strumento urbanistico vigente, ed abbia acquisito il parere sanitario da parte del Servizio di Igiene Pubblica competente e lo stesso è da considerare obbligatorio e vincolante.

Le adunanze sono valide quando intervengano almeno tre componenti della commissione.

I pareri saranno presi a maggioranza assoluta di voti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

Il Presidente designa relatore dei singoli progetti il Capo ufficio Tecnico del Comune.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi, elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un dipendente appartenente all'area tecnica all'uopo designato dal Responsabile del Servizio Tecnico, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporlo sui relativi elaborati di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia".

TITOLO 3° - CONCESSIONE EDILIZIA

ART.7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale

- a) la costruzione, l'ampliamento, la riduzione, la demolizione con ricostruzione totale o parziale di un edificio, la ristrutturazione edilizia;
- b) i chioschi di vendita in muratura o prefabbricati, le cappelle, le altre strutture visibili da spazi pubblici;

La gratuità o l'onerosità sono fissate dalle leggi vigenti, caso per caso, in mancanza sono deliberate dal C.C.

ART. 8 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D..I.A.). LEGGE 23 DICEMBRE 1996, N. 662

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 Agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 Dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate coperture di cancellate o portali;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuovi disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (svuotamenti);

La facoltà di DIA é data esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni previste dalle leggi 1° Giugno 1939, n. 1089, 29 Giugno 1939, n. 1497, dal decreto-legge 27 Giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 Agosto 1985, n. 431, dalla legge 6 Dicembre 1991, n. 394, e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche, storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

2. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

3. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di inizio di attività ai sensi del comma 1 del presente articolo è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

4. Nei casi di cui al comma 1, del presente articolo, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

5. Ai sensi del comma 4 il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 4 l'amministrazione né dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

6. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 1 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione edilizia del presente articolo dovrà essere redatta in carta resa legale con l'utilizzo esclusivo dei moduli posti a disposizione dal Comune alla quale dovrà essere allegata la seguente documentazione:

ricevuta versamenti diritti di Segreteria, n. 1 marca da bollo, documentazione fotografica (specie quando si interviene su parti esterne del fabbricato), ed ogni altro elaborato tecnico eventualmente richiesto dal responsabile dell'U.T.C..

Le seguenti opere ai sensi dell'art. 9 opere minori della Legge n.10 28 Gennaio 1977 sono soggette ad autorizzazione edilizia, senza intervento di tecnico abilitato:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 7 del presente articolo;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate e coperture di cancellate fino alla profondità massima di mt. 1.20;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

- h) opere interne di singole unita immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) le altre opere individuate da legge regionale o provinciale.

ART.8 bis - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE NÈ AD AUTORIZZAZIONE (ART.15 L.R. 23/1985):

- * opere di manutenzione ordinaria;
- * opere interne, che non comportino modifiche della sagoma, né aumento delle superfici utili, né rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per le opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario deve presentare al Responsabile del Servizio Tecnico una relazione in merito alle opere, al rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie.

N.B. Le definizioni di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, sono riferite all'art. 31 L.N. 457/78.

ART.9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o D.I.A. di cui ai precedenti art. 7 e 8.

ART.10 - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione di edificare per eseguire lavori di cui al precedente art.7, redatta in modello in bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti.
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario.
- c) l'impegno di comunicare prima del rilascio della concessione il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro 8 (otto) giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione della Concessione. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi Professionali della Repubblica Italiana.
- d) l'eventuale designazione da parte del proprietario della persona o Ente al quale dovrà essere intestata la concessione a edificare.
- e) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti.

f) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

ART.11 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondamenta, in confine con la sede in strada aperta o da aprirsi o comunque prospetti su vie o aree pubbliche, il proprietario deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali dovrà poi esattamente attenersi senza alcuna sporgenza neppure di zoccolo.

Prima del rilascio della concessione, il richiedente, in seguito ad invito dell'Amministrazione, dovrà presentarsi alla consegna dei detti punti fissi ed alla redazione e firma del relativo verbale.

ART.12 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:1000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente (azzonamento);

b) planimetria catastale scala 1:2000/1000 per un'estensione avente un raggio pari almeno a 60 mt dal lotto interessato all'intervento;

c) la planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

d) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente ai lavori e alle quote stradali;

e) una planimetria in scala non inferiore a 1:100 dalla quale possano evincersi tutte le reti: idrica, elettrica e fognaria, compreso il pozzetto di allaccio alla rete pubblica e l'ubicazione dei rispettivi contatori;

f) tutti i prospetti o comunque tutti quelli prospicienti a vie, piazze o zone di interesse pubblico, con quote rispetto ai piani stradali, le piante di ogni piano quotate e con l'indicazione della destinazione di ogni singolo ambiente e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi termici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di mt.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore ad 1:100;

g) il progetto sarà ulteriormente corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti; per gli edifici con un numero di piani superiore a 2, o per qualsiasi altra struttura problematica dal punto di vista strutturale, devono essere

collegate al progetto calcolazioni riguardo a dette strutture, firmate da un professionista autorizzato ai sensi di leggi e dei regolamenti vigenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, le superfici nette di tutti i vani, i calcoli urbanistici.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche si può procedere all'esame della richiesta di concessione considerando le quote indicate.

Tutti i progetti devono essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti.,

Le firme di cui sopra devono essere poste in autografo nelle tre copie degli elaboratori di progetto.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione dettagliata delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, del rifornimento dell'acqua potabile e dallo scarico delle acque bianche e nere, e di ogni altra notizia atta ad accertarne la rispondenza con il presente Regolamento.

I disegni e gli allegati del progetto, convenientemente piegato, dovranno avere le dimensioni UNI (21x29.7).

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e restauro dei fabbricati esistenti, le piante saranno in scala 1:100 con indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati. In questo caso dovrà essere riportato, nella stessa scala e con lo stesso orientamento degli elaborati relativi alla variante, anche lo stato di progetto onde consentire un immediato confronto tra le due situazioni.

Al fine di uniformare l'istruttoria delle domande è fatto obbligo di utilizzare la modulistica posta a disposizione dal Comune (cartelle edilizie) -che dovrà essere compilata in ogni sua parte- dietro la corresponsione di una somma che verrà fissata a titolo di rimborso.

ART.13 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

(procedure per il rilascio della concessione edilizia)

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 Agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione del progetto il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria, acquisisce il parere sanitario da parte del Servizio di Igiene Pubblica competente eventualmente convocando la conferenza di servizi ai sensi e agli effetti dell'art. 14 della legge 7 Agosto 1990, n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle

prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 gg dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 gg dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per il quale il termine non è stato rispettato.

4. La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia

5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 gg dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi nomina entro 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

ART.14 - CONCESSIONE EDILIZIA

Per i progetti approvati si adempiono successivamente gli obblighi previsti dalle leggi vigenti, per la previdenza sociale dei progettisti e per l'imposta sugli incrementi di valore degli immobili, nonché per la progettazione ed esecuzione delle strutture metalliche o in conglomerato cementizio armato e successivamente degli impianti termici.

Si presentano le domande di allacciamento ai pubblici servizi, oppure la documentazione delle opere sussidiarie ammesse.

Al rilascio della concessione deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente firmati dal Responsabile del Servizio Tecnico.

L'eventuale dissenso del Responsabile del Servizio Tecnico dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione di edificare, in essa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia. Copia della concessione edilizia o dell'avviso di rilascio sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

La comunicazione non costituisce rilascio di concessione.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato, previa ulteriore istanza rivolta al Responsabile del Servizio Tecnico e completo degli elaboratori richiesti dal presente

regolamento, solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame o di intercorse modificazioni alla strumentazione urbanistica in vigore.

Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto viene data al richiedente comunicazione scritta dei motivi del diniego. L'approvazione del progetto è negata sempre e soltanto:

1) quando esso non soddisfi le norme del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e dei Piani Esecutivi approvati, e del Regolamento presente, o di altri regolamenti e leggi in vigore;

2) quando esso non ottenga il benessere dei servizi statali o regionali eventualmente competenti in merito;

3) quando si fossero manifestati nella zona dei fenomeni che possano far temere il verificarsi di calamità naturali o si fossero create delle nuove circostanze che richiedono l'arretramento per motivi igienico-sanitari o per altri vincoli di servitù;

4) quando non esistano le opere di urbanizzazione primaria, né la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle opere mancanti nel successivo triennio, né l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

ART.15 - VALIDITÀ' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

La concessione è data al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

La concessione di edificare è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

ART.16 - DURATA, DECADENZA, SOSPENSIONE, RINNOVO E NULLITÀ' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il termine per iniziare i lavori è di un anno, a partire dalla data della concessione; esso è da ritenere improrogabile e pertanto la sua decadenza rende necessaria la presentazione di una istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Per inizio dei lavori si veda il successivo art.24.

Il concessionario dovrà provvedere a denunciare all'ufficio tecnico comunale l'avvenuto inizio dei lavori per iscritto.

La concessione di edificare decade:

1) qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti;

2) qualora il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione, si applicheranno le sanzioni previste dall'art.6 L.R.23/85.

E' nulla (ab origine):

1) quando la concessione risulta ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori. In caso di scadenza dei termini il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una proroga ai sensi dell'art.4 comma 4 della Legge 10/77. Dovrà altresì presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata in tutti gli altri casi. per la parte dell'opera da edificare soggette a nuova concessione si dovrà procedere al pagamento degli oneri di costruzione e di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio della nuova concessione con deduzione degli oneri già versati, relativamente alla parte da realizzare.

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative all'ultimazione di opere in oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori ed eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

ART.17 - DEROGHE - AUTORIZZAZIONI SPECIALI

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (cfr. art.16 - 765) e previa delibera del C.C., il Responsabile del Servizio Tecnico sentita la Commissione Edilizia può concedere concessioni edilizie in deroga a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, per quanto riguarda gli edifici che rientrano nelle seguenti categorie:

- a) edifici pubblici destinati a servizi generali e/o locali pubblici o gestiti da Enti pubblici;
- b) edifici o impianti di interesse produttivo;
- c) edifici o impianti di interesse sportivo.

Secondo la Circolare del M.LL.PP.01/03/1958 n.518

- a) sono edifici pubblici quelli che appartengono ad Enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico, es.: caserme, scuole, ospedali, chiese, mercati, macelli ecc.;
- b) per edifici di carattere pubblico debbono intendersi quelli destinati all'uso pubblico;
- c) edifici di interesse pubblico sono quelli che pur non essendo costruiti da Enti pubblici hanno un chiaro e diretto interesse pubblico, es.: musei, biblioteche, consultori.

ART.18 - CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE - CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, deliberato dal Consiglio Comunale, deve essere versato secondo le modalità indicate, dal C.C.

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere, tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per lo stesso importo, il richiedente consegni al Comune una corrispondente fideiussione insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fideiussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.

Ai fini degli oneri di urbanizzazione sono esenti i volumi destinati a servizi attinenti all'abitazione. CFR. art.4-5-6-L.R.n.30/1978

il contributo non è dovuto:

a) per opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L.09/05/1957 n.153;

b) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo soggette ad autorizzazione ai sensi delle L.R. n.23/85 art.13;

c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di localizzazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

h) Per tutti gli altri casi previsti dall'art.13 e 15 della L.R.n.23/85.

1) Per Imprenditore agricolo a titolo principale si intende (art.12 L.09/05/1975 n.153) chi dallo svolgimento dell'attività agricola trae non meno di 2/3 del proprio reddito (pertanto è escluso dal beneficio della gratuità della concessione chi non possiede tale registro).

2) Volumi tecnici (secondo ciò che è stabilito dalla circolare del M.LL.PP. n.2474 del 31/01/1973) debbono:

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;

- essere determinato dall'impossibilità tecnica di provvedere all'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;

- debbono intendersi quindi, per "volumi tecnici", quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti termici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Quindi sono da considerare "volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.

Sono da intendersi come volumi termici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

ART.19 - CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.

Il contributo di cui sopra non è dovuto qualora il Concessionario si impegni, a mezzo della successiva convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente determinati.

(Art. 8 - Legge n. 10 del 28/01/77)

ART.20 - RESPONSABILITÀ'

Il proprietario, titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti solidalmente responsabili delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme

generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione a edificare.

TITOLO 4 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

ART.21 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (°)

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Responsabile del Servizio Tecnico con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni atte all'individuazione, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

(°)CFR. art.13/14/15 L.R. n.30 del 28/04/1978

c) mappa della zona con rapporto almeno 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico e delle aree destinate allo sport ed allo svago;

3) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:1000;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:1000;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal 6° comma dell'art.17 della L.765 e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, dei recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del consiglio Comunale e nulla osta dell'Amministrazione Regionale;

l) relazione geotecnica e geologica.

Per quanto riguarda lo studio di impatto ambientale, si distingue il caso delle zone C2- Via S. Isidoro e D2 per le quali, essendo di nuovo inserimento, tale studio costituisce già parte integrante del P.U.C. da quello delle zone C2 "Srintu Mannu", C2 presso Scuola Media, D1 e G per la quali, onde consentire all'Ufficio Tecnico una valutazione più accurata e completa sotto ogni punto di vista, dovrà essere presentato:

m) studio di compatibilità comprendente la relazione geotecnica e degli elaborati fotografici da cui sia possibile misurare percettivamente l'impatto prodotto dai nuovi procedimenti di trasformazione.

Entro 180 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di autorizzazione a lottizzare ai sensi della Legge 06/08/1977 n°765, il Consiglio Comunale deve deliberare sulla lottizzazione, in tempi successivi si applica l'art. 15 della Legge Regionale n°30.

ART.22 - PIANI DI ATTUAZIONE - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle zone di espansione la domanda di autorizzazione alla stesura del P.P. (nel caso di piano di iniziativa privata che deve interessare i comparti definiti come nella tavola della zonizzazione) deve essere presentata al Responsabile del Servizio Tecnico.

Il progetto deve essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi albi professionali; è composto dai seguenti elaboratori tecnici.

1) Inserimento nel P.U.C. del comparto interessato in scala 1/1000;

2) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi;

3) Planimetria generale in scala non inferiore a 1:500 indicante:

a) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

b) individuazione degli spazi di sosta;

c) la posizione di tutti gli edifici con le relative altezze, indicazioni delle destinazioni e della cubatura realizzabile;

d) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) con il loro dimensionamento;

4) Relazione generale dettagliata illustrante:

- l'impostazione dell'insediamento;

- i dati tecnici;

- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

- Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, con il rispetto dei limiti imposti dalle norme tecniche del P.U.C.;

5) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari (nel caso di Piano di iniziativa privata) e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaboratori precedenti.

ART. 23 - CAVE E MINIERE

L'attività di cava è soggetta alla I.R. n°30 del 07/06/89.

TITOLO 5° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 24 - INIZIO LAVORI

Nessuna opera potrà essere iniziata senza la prescritta concessione a edificare che sarà rilasciata solo quando il progetto risulti conforme alle prescrizioni del presente regolamento edilizio.

Qualora i lavori edilizi comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio in ottemperanza alle prescrizioni vigenti in materia di costruzioni in conglomerato cementizio semplice e armato; dovrà essere allegata una copia conforme a quella depositata nell'Ufficio del Genio Civile.

Quando trattasi di opere per le quali è richiesto il progetto, la domanda tendente ad ottenere la concessione a edificare dovrà anche essere corredata da una dichiarazione firmata da un Ingegnere o Architetto o professionista autorizzato ai sensi delle disposizioni vigenti per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio, nella quale egli attesti di accettare l'incarico della direzione dei lavori e di assumere ogni responsabilità inerente a tale dichiarazione.

Della eventuale sostituzione del direttore dei lavori dovrà essere data tempestiva comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico e la relativa denuncia dovrà essere firmata dall'Ingegnere, Architetto o professionista autorizzato ai sensi di legge, subentrante, che dovrà parimenti dichiarare di accettare l'incarico e di assumere ogni responsabilità inerente alla direzione dei lavori. Nei casi di imminente pericolo gli interessati possono eseguire gli occorrenti lavori, dandone però contemporaneamente avviso al Responsabile del Servizio Tecnico.

Il Direttore dei lavori è responsabile col committente, titolare della concessione e con l'Imprenditore verso l'Amministrazione Comunale della fedele esecuzione delle opere secondo i progetti approvati.

Il Responsabile del Servizio Tecnico può non accettare, su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Ordine Professionale interessato, la designazione a

direttore dei lavori di professionisti che per precedenti opere abbiano in corso giudizi di responsabilità personale disciplinare e abbiano consentito alla direzione di altre modifiche arbitrarie dei progetti approvati.

Per "lavori iniziati" si intende che il cantiere debba essere in funzione, che siano state compiute tutte le opere provvisoriale ed inoltre che siano state iniziate le opere di fondazione.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione.

Per le nuove costruzioni, il cui fronte si trovi a margine del limite stradale, e che comunque vengano eseguite in base ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere indicato sul terreno, mediante opportuna picchettatura, prima dell'inizio degli scavi, il perimetro degli erigendi edifici, dandone avviso all'Amministrazione Comunale in modo da permettere ai tecnici incaricati dal Comune il riscontro della rispondenza delle opere ai progetti ai piani particolareggiati predetti.

ART.25 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, e successive modificazioni e integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n°457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART.26 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI PUBBLICI UFFICI

Qualora per l'esecuzione delle opere occorra manomettere il suolo stradale o sottosuolo pubblico, o costruire recinzioni o ponteggi, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici o imprese che esercitano pubblici servizi, ottenere l'autorizzazione dalla Amministrazione Comunale ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti o condutture.

Tali manufatti e condutture dovranno essere indicati in progetto.

ART.27 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione a edificare, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile del Servizio Tecnico, il quale sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART.28 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ' O DI AGIBILITÀ' - Modifiche L. 493/93

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Responsabile del Servizio Tecnico fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche e sanitarie e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nel TU delle leggi sanitarie e nella concessione a edificare, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascerà la dichiarazione di abitabilità.

In particolare sarà necessario che le murature siano perfettamente asciutte e che siano posti in opera e resi funzionanti gli apparecchi sanitari e le condotte dell'acqua potabile.

Nel caso che l'esecuzione delle opere non sia conforme a disposizioni di legge e regolamenti o al progetto che ha conseguito la concessione ed eventuali varianti autorizzate, il Sindaco eserciterà i poteri repressivi previsti dalla legislazione vigente.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA URBANISTICA

TITOLO 1° - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART.29 INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.30, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART.30 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Densità edilizia e parametri delle edificazioni

La distribuzione e quantificazione dei volumi edificabili in rapporto alle destinazioni di zona sono riportati con significati appresso indicati:

1) DENSITÀ' TERRITORIALE ($D_t=ab/ha$)

si intende il rapporto fra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero territorio interessato dalle zone omogenee.

2) INDICE DI FABBRICABILITÀ' TERRITORIALE ($I_T=mc/mq$)

Si intende il rapporto tra volume lordo massimo della edificazione e la superficie dell'intero territorio interessato dalle zone omogenee.

3) INDICE DI FABBRICABILITÀ' FONDIARIA ($I_F=mc/mq$)

Si intende il rapporto tra il volume e la superficie dei singoli lotti e/o unità edilizie. Per superficie dei lotti e delle unità edilizie si intende l'area oggetto dell'intervento con la esclusione delle strade e ogni altro spazio pubblico assoggettato a servitù di uso pubblico esistente.

4) AREE PUBBLICHE

Si intendono le superfici minime da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici in sede di P.U.C. e in sede di definizione degli Strumenti Urbanistici esecutivi.

5) STANDARD VOLUMETRICO

Si intende il rapporto tra cubatura ed abitante. Si assume il parametro medio di 230 mc/abitante.

6) IL VOLUME EDIFICABILE

Si intende il volume di manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore al 35%.

L'altezza ai soli fini del computo dei volumi è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadro di mt.12 di lato.

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

I vani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione o locale commerciale.

Tale criterio di computo di volume edificabile vale per tutti i piani esecutivi (anche quelli già adottati e approvati) qualora prevedano di valutazioni difformi da quanto sopra precisato.

7) NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero dei piani fuori terra compreso/i l/gli eventuale/i piano/i in ritiro ed il seminterrato qualora fosse abitabile e non rientrasse nella categoria dei volumi esclusi dal computo della cubatura di cui al precedente comma 6.

8) ALTEZZA MASSIMA

Sarà regolamentata in relazione alle specifiche previsioni di zona in funzione dei numeri di piani consentiti o di un volume massimo assoluto come sotto meglio definito.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete è la distanza misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale e di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo e, in mancanza, dal piano medesimo del terrazzo, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto e, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i punti nel quale il piano parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

L'altezza è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricabilità la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt.12 di larghezza.

9) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

I piani dovranno essere dimensionati funzionalmente secondo le norme vigenti che regolano la materia e secondo le indicazioni dei successivi artt.44-45-46.

-Altezza minima magazzini commerciali mt.3,00

-Altezza minima interni locali residenziali o a uso ufficio mt.2,70

10) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Dove è abitato questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

11) INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline con sporto inferiore a mt. 1.40..

12) DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza.

13) DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza minima tra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

14) DETERMINAZIONE DELL'ASSE STRADALE

L'asse stradale si determina trovando il luogo dei punti di segmenti di rette orizzontali che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e compresi tra questi lati. Se i lati non sono paralleli si considerano rette facenti con questi angoli uguali.

Nel caso di due strade in adiacenza si determina l'asse considerando la larghezza della sola strada adiacente l'area o l'edificio interessato.

15) DISTANZA DELL'ASSE STRADALE

E' la distanza tra parete dell'edificio prospiciente la strada e l'asse stradale.

Nel caso di fronti superiori ai MT. 12,00 non paralleli in toto o in parte all'asse stradale, la verifica deve essere fatta per tratti di fronti di lunghezza non superiore ai mt.12,00

16) DISTANZA DI CIGLIO STRADALE

Si intende per distanza di ciglio stradale la congiungente minima fra la proiezione a terra delle parti più sporgenti del fronte del fabbricato con esclusione dei soli balconi e pensiline e il ciglio stradale e, ove presente, il marciapiede pubblico.

17) ACCESSORI

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale; la cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini di volume massimo realizzabile.

18) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a piante spezzate o mistilinee.

19) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 7/8 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

AMPIO CORTILE

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con minimo assoluto di mt.25.00.

PATIO

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt.4.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4.00 e mt.7.50 per le pareti a due piani.

CORTILE

Si intende per cortile uno spazio nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt.8.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

CHIOSTRINA

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali abbiano altezza superiore a mt.20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.3.00.

20) INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante di alto fusto (n°/ha) prescritto per ogni ettaro nelle zone, con eventuale specificazione delle assenze.

21) VERANDE, TERRAZZE, STENDITOI, PORTICATI COPERTI

La superficie coperta relativa a verande, terrazze, stenditoi e simili non verrà conteggiata ai fini del rispetto dell'indice di copertura quando il complesso delle loro proiezioni orizzontali non supera il 25% della superficie del piano di maggiore estensione nel fabbricato.

In caso contrario si terrà conto della loro superficie anche ai fini del calcolo del volume edificabile secondo quanto descritto all'art.31/6 per quanto concerne le quantità eccedenti il 25% suddetto.

PARTE TERZA

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO 1° - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

ART.31 - COSTITUZIONE DI COMPARTI EDIFICATORI

Ai fini di un'organica ristrutturazione del tessuto edilizio è prevista l'adozione dei Piani di Recupero come indicato dagli artt.27-28-29-30-31- della L.457 del 05/08/1978, e l'adozione del "comparto edificatorio" così come indicato dall'art.23 della L.1150 del 17/09/1942, modificato e integrato dalla L.765 del 06/08/1967.

I proprietari degli immobili e delle aree compresi nelle eventuali zone di recupero, rappresentati, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, presentando il piano di recupero per un comparto edificatorio dovranno conformare le volumetrie, le altezze, il numero dei piani e la destinazione degli edifici principali formanti il comparto.

Gli interventi di recupero sono definiti dall'art.31 della Legge n°457.

Prima di procedere all'edificazione, i proprietari delle aree o di immobili costituenti il comparto dovranno provare di avere provveduto alla stipulazione col Comune di apposita convenzione regolante la formazione del comparto

ART.32 – CAMPIONATURE

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della corrispondenza di tali elementi, alle indicazioni contenute nel progetto approvato o nella concessione a edificare.

ART.33 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

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

ART.34 - AGGETTI E SPORGENZE

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

- aggetti e sporgenze superiori a 5 cm. fino all'altezza di mt.2.20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a 20 cm. fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a mt.2.20 dal piano stradale se la strada fornita di marciapiede, ed a mt.2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt.6.00.

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt.3.50 dal piano di marciapiede, o da mt 4.50 dal piano strada, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo di fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi chiusi sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt.3.00.

Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART.35 - ARREDO URBANO

Particolare cura sarà attribuita alla determinazione di un valido unitario coerente "arredo urbano" del nucleo abitativo.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di tutti gli arredi urbani, come numeri civici, targhe, tabelle, indicanti il numero delle vie o delle piazze e la posizione delle ispezioni degli impianti tecnologici, dei segnali stradali, delle cassette per lettere e rifiuti, di sostegni e degli apparecchi per la pubblica illuminazione.

E' anche imposta la servitù di passaggio delle tubazioni e dei condotti degli impianti dell'energia elettrica e del telefono.

L'apposizione e la conservazione degli arredi sono a norma di legge a carico del Comune, i proprietari degli stabili sono tenuti al ripristino degli arredi solo nel caso di distruzione o di danneggiamento per fatti ad essi imputabili.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata in tutto il territorio a nulla osta da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato

o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

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

ART.36 - MURI DI CINTA

L'altezza di muri di cinta deve essere contenuta in 1.80 mt. altezza di tre metri può essere raggiunta solo con strutture ad aria passante.

Se di due fondi posti nell'abitato uno è superiore e l'altro inferiore il proprietario del fondo superiore potrà raggiungere l'altezza di tre metri dalle fondamenta del fondo vicino utilizzando sempre strutture ad aria passante (cfr. artt.885-886-887 Codice Civile).

E' vietata la costruzione prospiciente su strade, piazze e aree pubbliche con rete di qualunque tipo.

TITOLO 2° - NORME TECNICHE

ART.37 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI E PARCHEGGI

Negli spazi interni definiti dall'art. 31 come "ampio cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 31 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno. Negli spazi interni definiti dall'art.31 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

ART.38 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista

un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART.39 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione a edificare o autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

L'Autorità Comunale ha comunque e sempre facoltà di ingiungere l'adozione di provvedimenti per la prevenzione e l'eliminazione di danni all'igiene secondo le leggi sanitarie vigenti.

ART.40 - SCALE

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie delle stesse dovranno essere costruiti in materiale resistente al fuoco.

Ogni rampa dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1m. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 120 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori e comunque devono essere rispettate le dimensioni minime di adattabilità previste dalla legge 236.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dalle pareti dell'edificio.

Solo le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate ed aerate dalla copertura oppure aerate con dispositivi meccanici.

ART.41 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e agibilità di cui all'art.28 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato superiore a 30000 Kcal, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno 1 metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 4 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART.42 - PIANI INTERRATI

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

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Per quanto riguarda la protezione dall'umidità, tutti questi locali devono essere dotati di massetto impermeabilizzato sotto pavimento e di muratura d'ambito contro terra pure impermeabilizzate.

ART.43 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di mt.2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.40.

Possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se:

- a) viene assicurato ricambio d'aria;
- b) la superficie netta di diretta illuminazione ed aerazione è pari ad almeno 1/7 della superficie del locale;
- c) sono muniti di vespaio aerato e di protezione contro l'umidità.

ART.44 - PIANI TERRENI

I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici o se privi di sottostante piano seminterrato debbono essere rialzati almeno di 20 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3.00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motociclo carrozzine possono avere altezza utile netta di mt 2.30.

ART.45 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di mt. 2.70 e quella minima non inferiore a mt.2.30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

ART.46-NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI E A TUTTI I TIPI DI ALLOGGIO

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt.2.70, riducibili a mt.2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli e cabine di cottura.

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.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9 se per una persona e di mq.14 se per due persone.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestre apribili.

Ferma restando l'altezza minima interna di mt.2.70 l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.38 se per due persone.

Le cucine non devono avere una superficie inferiore a mq.6.00. Il "posto cottura", eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata se privo di finestre.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni corridoi, ripostigli, e cabine di cottura devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione di uso.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori di 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 completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori e agli standard consigliati dal M.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici.

Per ciascun locale di abitazione l'impianto della finestra deve essere proporzionato in modo da assicurare un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio d'aria, il secondo servizio può essere dotato di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio la stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca e doccia, lavabo.

Ogni servizio di locale pubblico dovrà essere dotato di un adeguato antibagno munito di lavabo con acqua corrente.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti e di camere da bagno (almeno a mt.1.60) devono essere costituiti da materiali impermeabili, lisci e di facile lavatura.

Il servizio di un locale pubblico deve ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di una finestra che deve avere una superficie proporzionata alle dimensioni dell'ambiente e in nessun caso inferiore a mq.0.60.

Le pareti di separazione degli altri locali abitabili non dovranno avere uno spessore inferiore a 10 cm. finiti.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si dovrà fare riferimento al D.M 5.7.1975.

ART.47 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt.10.00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario.

TITOLO 3° - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.48 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.49 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.16.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

TITOLO 4° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART.50 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme del D.M. 09/01/96 dell'esecuzione delle opere in c.a. e in c.a.p. e per le strutture metalliche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART.51 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco sentito il tecnico comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

TITOLO 5° - USO DI SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.52 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO E SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

Il Responsabile del Servizio Tecnico e su conforme parere del Consiglio Comunale potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.35.

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

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

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.. Per quanto attiene i chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal Titolo 3, il Responsabile tecnico potrà concederne la realizzazione sentita la Commissione Edilizia °.

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

ART.53 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

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

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile del Servizio Tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART.54 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile del Servizio Tecnico sentiti il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spinati secondo le indicazioni del tecnico e comunque in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

TITOLO 6° - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ'

ART.55- SEGNALAZIONE - RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) Cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del tecnico abilitato ai calcoli del c.a.;
- 3) Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) Numero e data della concessione di edificare;
- 5) Data di inizio dei lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razione latrina provvisoria.

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

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto (b), tuttavia dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m.2.50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costruire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART.56- PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART.57- SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

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

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

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

ART.58 - RESPONSABILITÀ' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

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

ART.59- RIMOZIONI DELLE RECINZIONI

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

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

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

TITOLO 7° - DISPOSIZIONI VARIE

ART.60- APERTURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata o anche solo iniziare la costruzione devono presentare al Responsabile del Servizio Tecnico il relativo progetto e la D.I.A.

La costruzione della strada privata è subordinata all'impegno da parte del richiedente di provvedere, alla sistemazione del piano viabile, alla canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e di fognatura, alla condotta idrica per l'alimentazione

degli edifici, che potranno sorgere in fregio alla strada, alla illuminazione della strada privata e allo sbarramento della strada stessa, agli imbocchi con la strada pubblica, mediante cancellate o termini lapidei collegati da catene.

La strada privata dovrà avere una sistemazione stradale dello stesso tipo della strada pubblica, ed il richiedente dell'apertura della strada privata deve impegnarsi ad ottemperare a questa disposizione - a richiesta del Responsabile del Servizio Tecnico ogni qualvolta che sia cambiato il tipo di pavimentazione della strada pubblica.

Non può essere concessa licenza di costruzione per i fabbricati fronteggianti strade private se queste non siano state approvate.

Nel caso in cui si tratti di strade private di fatto già esistenti e quand'anche le costruzioni siano in gran parte eseguite, la linea di costruzione dei nuovi fabbricati potrà essere concessa solo quando i richiedenti si impegnino a sistemare le strade come al comma precedente.

Qualora gli utenti della strada che hanno già costruito non vogliano addivenire alla sistemazione il Sindaco provvederà a promuovere gli atti per l'esecuzione dell'opera a totale spesa dei proprietari interessati.

Nel caso di strade già sistemate chi vuol costruire deve dimostrare il diritto di usufruire della strada e deve assumere l'impegno di contribuire all'assolvimento di tutti gli oneri inerenti alla strada di cui al comma precedente.

L'apertura di strade private al libero transito può essere autorizzato solo su domanda dei frontisti interessati quando, a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio Tecnico, risultino in condizioni di particolare decoro e di manutenzione.

In tal caso tutti i frontisti dovranno dare consenso di costituire servitù di passaggio e dovranno continuare a sostenere tutti gli oneri di manutenzione sia delle opere sopra che in sottosuolo, di illuminazione e di nettezza come se la strada fosse chiusa.

Tutti gli impegni di cui sopra dovranno essere trascritti a norma di terzi e non potranno essere scissi, annullati o modificati senza il consenso del Responsabile del Servizio Tecnico.

ART.61- LARGHEZZA DELLE STRADE PRIVATE

Le strade private costruite entro il perimetro del territorio comunale dovranno avere una larghezza non minore a mt. 8.00 riducibili fino a 6 (sei) metri per le strade fiancheggiate da zone di giardino (vedi Norme Tecniche d'Attuazione per le singole zone omogenee), mt.4 se si tratta di strade fuori dal perimetro urbano.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette alle disposizioni vigenti, come se prospettassero uno spazio pubblico.

ART.62 - CHIUSURA DELLE VIE PRIVATE ADIACENTI

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie e piazze pubbliche, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse con cancello da eseguirsi in conformità di disegno approvato.

ART.63- LINEE ELETTRICHE - TELEGRAFICHE - TELEFONICHE

Le società esercenti linee elettriche, telegrafiche telefoniche dovranno entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura e sicurezza e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Accertata la consistenza dell'impianto qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, dovrà essere presentata domanda su carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie e con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con disegni pure in tre copie delle linee e dei sostegni delle opere murarie ecc.

TITOLO 8° - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.64- SANZIONI

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento, che rientrino nella fattispecie contemplata dalle leggi 17/08/42 n°1150, modificate e integrate dalle leggi 07/08/1967 n°765,28/01/77 n°10 e L.R. 23/85, saranno punite come sancito dalle leggi.

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

Se la violazione si riferisce all'esecuzione di opere in assenza di D.I.A. o in difformità da essa comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 14 della L.R. 23/85.

Se la violazione si riferisce all'esecuzione di opere in assenza di concessione o in parziale o totale difformità da essa si applicheranno le sanzioni previste dagli art. 6-7-8-16 della L.R. 23/85.

ART.65- ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e se del caso la autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per espropriazioni

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

ART.66- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

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

ART.67 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. Le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge decorrono dalla data di adozione del P.U.C. da parte del C.C.