COMUNE DI BARCIS

Provincia di Pordenone

REGOLAMENTO EDILIZIO

Integrato con le modifiche d'ufficio desunte dal parere n. 277/1/89 del 4.12.1989 del C.T.R.

Progettista: dott. arch. FERRY SCHERL

Data: 10 maggio 1988

INDICE

Capo I° : NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 : Natura, contenuto e limiti del R.E. 1

Art. 2 : stralciato

Art. 3 : Deroghe alle norme del P.G.R. e al R.E. 1

Capo II° : AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 4 : Definizione degli interventi edilizi e delle opere in genere 2

Art. 5 : Definizioni delle destinazioni d'uso 6

Art. 6 : Obblighi connessi agli interventi edilizi e alle opere in genere 7

Art. 7 : Opere non soggette a concessione, autorizzazione e denuncia 8

Art. 8 : Opere soggette a tempestiva Denunzia 9

Art. 9 : Opere soggette ad Autorizzazione 10

Art. 10 : Opere soggette a Concessione Edilizia 12

Art. 10bis : Opere urgenti ed indifferibili 14

Art. 11 : Opere eseguite da Amministrazioni dello stato 14

Art. 12 : Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali 15

Art. 13 : Varianti al progetto e modifica del progetto 15

Art. 14 : Piani di lottizzazione convenzionata 16

Capo III° : DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E PROCEDURE

Art. 15 : Contenuto della tempestiva Denunzia e relativo procedimento 19

Art. 16 : Contenuto della richiesta di Autorizzazione e relativo procedimento 20

Art. 17 : Contenuto della richiesta di Concessione Edilizia 20

Art. 18 : Adempimenti relativi all'osservanza delle norme sismiche e altre Autorizzazioni speciali da allegare alle richieste

Art. 19 : Adempimenti relativi all'isolamento e alla progettazione dell'impianto termico 22

Art. 20 : Requisiti formali dei progetti 22

Art. 21 : Progetti di opere di urbanizzazione, scavi, reinterri e simili 23

Art. 22 : Progetti di interventi di nuova costruzione 27

Art. 23 : Progetti di intervento sugli edifici esistenti 30

Art. 23bis : Impianti elettrici 31

Art. 24 : Documentazione degli interventi di cambiamento della destinazione d'uso 31

Art. 25 : Documentazione di varianti al progetto 31

Art. 26 : Intonacature, tinteggiature, infissi e decorazioni esterne 32

Art. 27 : Collocazione di insegne, vetrine, tende, lampade, fonti e insegne luminose esposte all'esterno degli edifici e direttamente visibili da luoghi pubblici 32

Art. 28 : Depositi all'aperto 33

Art. 29 : Contenuto della richiesta di "Autorizzazione e lottizzazione" 33

Art. 30 : Documentazione delle domande di "Autorizzazione e lottizzazione" 34

Capo IV° : ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 31 : Onerosità della Concessione 37

Art. 32 : Applicazione degli oneri e modalità generali di calcolo 39

Art. 33 : Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo 39

Art. 34 : Determinazione del costo di costruzione 40

Art. 35 : Contributo per la sistemazione dei luoghi alterati per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi (onere ecologico) 40

Art.36 : Esenzione del contributo afferente il costo di costruzione 40

Art. 37 : Riduzione del costo di costruzione 41

CapoV° : ORGANI, UFFICI E PROCEDURE

Art. 38 : Formazione e nomina della Commissione Edilizia 42

Art. 39 : Attribuzioni della Commissione Edilizia 44

Art. 40 : Funzionamento della Commissione Edilizia 45

Art. 41 : Ufficio Tecnico Comunale 46

Art. 42 : Ufficiale Sanitario Comunale 47

Capo VI° : NORME PROCEDURALI

Art. 43 : Deroghe alle norme del P.R.G. e del R.E. 48

Art. 44 : Esame delle richieste di Concessione Edilizia, Autorizzazione e Denunzia 48

Art.45 : Caratteristiche della Concessione Edilizia 49

Art. 46 : Rilascio della Concessione Edilizia- Mancato rilascio della Concessione o della Autorizzazione 51

Art. 47 : Termini della Concessione Edilizia 53

Art. 48 : Volture 54

Art. 49 : Esame delle domande di Autorizzazione a lottizzare 54

Art. 50 : Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria 57

Art. 51 : Realizzazione delle opere di urbanizzazione 57

Art. 52 : Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria 59

Capo VII° : UTILIZZAZIONE DELLA CESSIONE EDILIZIA, VIGILANZA DELLE OPERE E SANZIONI

Art. 53 : Efficacia della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione 60

Art. 54 : Documenti e indicazioni esterne da tenersi in cantiere 60

Art. 55 : Vigilanza sulle opere 61

Art. 56 : Sanzioni in assenza di Concessione, in totale difformità, con variazioni essenziali o con Concessione annullata-sanzioni in caso di parziale difformità dalla Concessione 64

Art. 57 : Accertamento di conformità 68

Art. 58 : Demolizione di opere a cura del Comune 69

Capo VIII° : INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Art. 59 : Inizio dei lavori 70

Art. 60 : Richiesta e definizione dei punti fissi 70

Art. 61 : Controllo dei lavori 70

Art. 62 : Ultimazione dei lavori e licenza di utilizzazione 71

Art. 63 : Interruzione dei lavori 72

Capo IX° : CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 64 : Esecuzione delle opere edilizie 73

Art. 65 : Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico 73

Capo XI° : NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 89 : Smaltimento delle acque piovane 89

Art. 90 : Tubi pluviali e canali di gronda 89

Art. 91 : Vani sotterranei e seminterrati 89

Art. 92 : Locali al piano terreno 91

Art. 93 : Altezza minima dei vani 91

Art. 94 : Superfici minime dell'unità abitativa e dei vani 92

Art. 95 : Scale 93

Art. 96 : Finestre 93

Art. 97 : Servizi igienici 95

Art. 98 : Cucine 95

Art. 99 : Fognature 95

Art. 100 : Smaltimento delle acque provenienti da insediamenti abitativi 96

Art. 101 : Vasche tipo Imhoff, pozzi perdenti, pozzi a tenuta, pozzetti Sgrassatori e simili 97

Art. 102 : Impianti fognari esistenti 97

Art. 103 : Camini e fumaioli 97

Art. 104 : Eliminazione delle barriere architettoniche 98

Art. 104bis : Definizioni 98

Capo XII° : DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 105 : Abrogazione delle norme preesistenti 99

Art. 106 : Entrata in vigore del regolamento edilizio 99

Art. 107 : Adeguamento al presente Regolamento delle costruzioni Esistenti 99

Art. 66 : Servitù pubbliche 74

Art. 67 : Sistemazione dei marciapiedi 75

Art. 68 : Tutela della pubblica incolumità 75

Art. 69 : Formazione del cantiere 76

Art. 70 : Eccezioni all'obbligo di recinzione del cantiere 77

Art. 71 : Cautele per le opere di scavo 77

Art. 72 : Cautele per le opere di demolizione 78

Art. 73 : Rinvenimenti nel corso delle opere 78

Art. 74 : Trasporto dei materiali di risulta 79

Art. 75 : Norme igieniche nella formazione del cantiere 79

Capo X° : ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 76 : Opere che interessano il volto urbano 81

Art. 77 : Obblighi di manutenzione 81

Art. 78 : Coloriture e superfici esterne 82

Art. 79 : Sporgenze ammesse per decorazioni, pluviali, camini e tubature 82

Art. 80 : Sporgenze ammesse per vetrine, bacheche, insegne, tende mobili, lanterne e simili 83

Art. 81 : Balconi, pensiline, scale aperte 83

Art. 82 : Serramenti esterni 84

Art. 83 : Copertura degli edifici 84

Art.84 : Canali di gronda, pluviali e simili 85

Art.85 : Marciapiedi e aree scoperte 85

Art. 86: Cortili, cavedi e spazi aperti 86

Art. 87: Costruzioni accessorie 86

Art. 88: Recinzioni 88

Capo I° : NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 : Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.

1.1 – Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio del Comune di Barcis. Esso integra le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale comunale (P.R.G.), nonché le norme del Codice Civile e tutte le disposizioni vigenti in materia edilizia.

1.2 – Spetta all'Amministrazione Comunale esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 :

Stralciato

Art. 3 : Deroghe alle norme del Piano Regolatore Generale e al R.E.

3.1 – I poteri di deroga dalle norme del presente R.E. e del P.R.G. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici sempre con l'osservanza della L. 1357/1955, nel rispetto delle previsioni di destinazione delle aree previste dal P.R.G. e previo parere regionale di cui all'art. 14 della L.r. 39/1973.

Capo II° : AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 4 : Definizione degli interventi edilizi e delle opere in genere.

4.1 – Nuove costruzioni: si intendono sia le fabbriche nuove sorgenti su area libera, sia ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti, sia il volume corrispondente alla maggiore superficie utile che si siano ricavati in occasione di ristrutturazioni urbanistiche, vedi anche art.10.2. Si considerano nuove costruzioni anche:
- le costruzioni ad elementi componibili o prefabbricati, le tettoie, i box e simili
- le roulottes, le case mobili e simili quando non usate come mezzi di trasporto o collegate ad opere di urbanizzazione primaria

4.2 – AMPLIAMENTI : per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di aumentare la volumetria di un edificio esistente, creando uno spazio supplementare. L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale, nel qual caso comporta un aumento del rapporto di copertura, oppure in sopraelevazione.

4.3 – SOPRAELEVAZIONE : per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

4.4 – RICOSTRUZIONE : si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello precedente: vedi anche art. 10.3.

4.5 – RICOSTRUZIONE PARZIALE : si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più alloggi ed altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

4.6 – TRASFORMAZIONE : si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno di un fabbricato. Vedi anche art. 10.3.

4.7 – Opere di manutenzione ordinaria: si intendono tali i seguenti interventi :
- opere di riparazione, rinnovamento9 o sostituzione delle finiture degli edifici;
- opere atte ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e che non interessino le parti strutturali.

4.8 – Opere di manutenzione straordinaria: sono considerate tali (vedi anche artt. 7.3, 8 e 9) :
-tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (travi, architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisori;
- destinazioni di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.

4.9 – Opere di ristrutturazione edilizia: sono considerati tali gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi consentono per esempio:
- modifiche e sostituzioni di elementi strutturali;
- modifiche della distribuzione e composizione dell'organismo edilizio con cambiamento della destinazione d'uso;
- trasferimenti parziali di volumi esistenti senza aumento della volumetria complessiva.
Vedi anche art. 10.3

4.10 – Opere di restauro e risanamento conservativo: sono considerate tali gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, come, a titolo esemplificativo:
- opere tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi di un edificio;
- opere tendenti al ripristino di parti alterate;
- opere tendenti all'eliminazione di superfetazioni degradanti (vedi anche art. 9.2)

4.11 – Opere di demolizione (vedi anche art. 9.2): riguardano la rimozione di volumi edilizi e di manufatti in genere, nonché le conseguenti opere di sistemazione dell'area qualunque sia la destinazione successiva della stessa.

4.12 – Opere di ristrutturazione urbanistica: sono considerate tali gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali opere sono disciplinate da piani di recupero o da strumenti urbanistici attuativi.

4.13 – Cambiamento della destinazione d'uso: quando l'utilizzazione dell'immobile, o di parte di esso, passa da una qualifica ad un'altra tra quelle definite nel seguente art. 5 (vedi anche artt. 8.1, 9.1, 10.3)

4.14 – Opere di urbanizzazione primaria: sono considerate tali:
- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica o del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

4.15 – Opere di urbanizzazione secondaria: sono considerate tali:
- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati del quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi e di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi e di quartiere;

Art. 5 : Definizioni delle destinazioni d'uso.

5.1 – Al fine della definizione delle tabelle comunali per la determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi e dei cambiamenti nel tempo del tipo di utilizzazione degli immobili, si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:
a – residenziale: edifici o parte di essi destinati all'uso abitativo, con l'esclusione di tutti quelli destinati ad uso alloggio turistico. Nella presente categoria sono compresi pure edifici o parte di essi destinati all'artigianato di servizio;
b – turistico: edifici o parte di essi destinati all'uso abitativo periodico o stagionale ovvero: villaggi turistici, case per ferie, alberghi per la gioventù, foresterie, abitazioni private anche singole per uso proprio o di terzi, attrezzature alberghiere in genere, ecc.;
c – direzionale: edifici o parte di essi destinati ad attività amministrative e/o professionali quali: uffici, banche, laboratori medici, e/o di analisi privati, cliniche private, sedi di enti ed associazioni, sedi di partiti, ecc.
d – commerciale al minuto: edifici o parti di essi destinati ad attività di vendita di beni al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quali: bar, ristoranti, ecc.;
e – commerciale all'ingrosso: edifici o parti di essi destinati ad attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, o ad altri utilizzatori. In questa categoria sono anche comprese le attività di trasporto di merci e di persone;
f – artigianale ed industriale: edifici o parte di essi anche senza murature perimetrali, destinati alla produzione e/o trasformazione di beni e/o prestazione di servizi ad esclusione dell'artigianato di servizio alla residenza;
g- attività produttive agricole: edifici o parte di essi destinati alla conservazione o trasformazione di prodotti agricoli, nonché all'allevamento del bestiame non a carattere industriale;
h – spettacoli: edifici o parti di essi destinati ad ospitare teatri, cinematografi, auditori, ecc. in forma stabile e sede propria;
i – campeggi: impianti destinati ad ospitare attività ricettive complementari, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti in tende od in altri mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Art. 6 : Obblighi connessi agli interventi edilizi e alle opere in genere.

6.1 – Per la realizzazione degli interventi edilizi e delle opere in genere sono necessarie in alternativa la Concessione Edilizia, la semplice autorizzazione del Sindaco e la tempestiva denunzia alla Amministrazione Comunale.

6.2 – Il rilascio della Concessione Edilizia e dell'Autorizzazione è subordinato al rispetto delle previsioni del P.G.R.

6.3 – Il rilascio della Concessione Edilizia e dell'Autorizzazione è subordinato inoltre:
- all'esecutività di un piano attuativo (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, piano di insediamenti produttivi, ecc.) ove per legge o per prescrizione del P.R.G. sia previsto;
- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4.15 o alla previsione di attuazione delle stesse nel successivo triennio da parte della Amministrazione Comunale ovvero all'impegno del richiedente ad attuare le medesime contemporaneamente agli interventi oggetto della Commissione Edilizia.

6.4- Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione Edilizia da parte del Sindaco ai sensi della L. 10/1977.

6.5 – L'onerosità della Concessione Edilizia è disciplinata dagli artt. Contenuti nel Capo IV del presente R.E.

Art. 7 : Opere non soggette a concessione, autorizzazione e denuncia

Non sono soggette a concessione, autorizzazione e denuncia gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici.

Art. 8 : Opere soggette a denuncia

Sono soggette a semplice denuncia:
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- le opere che non interessino la parte esterna dei muri perimetrali e non comportino modifiche della sagoma dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari, né modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle intere singole unità immobiliari;
- le opere che non consistano in una sostituzione di solai interpiano con modificazione della quota di imposta dei solai né in una sostituzione di solai di copertura;
-le opere che non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;
- le opere che rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee a degli strumenti urbanistici comunali adeguati al Piano Urbanistico Regionale o gli immobili compresi nelle zone perimetrale, ai sensi dell'art. 21, 2° comma, delle norme di attuazione del P.U.R., ovvero ai sensi dell'art. 17, 5° comma, della legge 6.8.1967, n° 765, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo P.U.R.;
- le opere che consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno de3gli edifici, purchè vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere, nella sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico con cambiamento del tipo di materiale, e quelle necessarie ad integrare e realizzare servizi igienico-sanitari.

Art. 9 : Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione:
- le opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e qualora consistano:
1) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici con cambiamento delle caratteristiche o con cambiamento delle coloriture;
2) nella sostituzione di serramenti esterni con modifiche dell'aspetto tipologico;
3) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
4) nella sostituzione di solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota;
5) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
6) nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggioli, terrazze ed ingressi.

Le disposizioni di cui ai comma precedenti non si applicano per le parti di immobili vincolate ai sensi della Legge 1.6.1939, n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alle modifiche riguardanti l'esterno.

Sono altresì soggette ad autorizzazione:
a)le opere costituenti pertinenze, oppure impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purchè interessino immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1.6.1939, n° 1089, e 29.6.1939, n° 1497 per la conformità al 2° comma dell'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n° 9; ai fini del presente punto si considerano pertinenze degli edifici le costruzioni, anche indipendenti dall'edificio principale, ma allo stretto servizio del medesimo (autorimesse, lavanderie, depositi, ecc.);
b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, purchè interessino immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1.6.1939, n° 1089, e 29.6.1939, n° 1497 per la conformità al secondo comma dell'art.7 del D.L. 23.1.1982 n° 9 sopracitato;
c) le opere di demolizione, i reinterrri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave, purchè interessino immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1.6.1939, n° 1497 per la conformità al 2° comma dell'art. 7 del D.L. 23.1.1982 n° 9 sopracitato;
d) il collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, ecc.;
e) i cartelli o affissi pubblicitari, segnali indicatori, monumenti;
f) le cappelle, edicole e monumenti funerari in genere solo se collocati all'interno della cinta cimiteriale;
g) gli arredi per giardino (gloriettes, voliere, caminetti, barbecue, piscine e campi da gioco privati, vasche,ecc.);
h) il taglio di alberatura di alto fusto;
i) la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
l) le recinzioni con semplici pali in legno o in ferro infissi al suolo;

Art. 10 : Opere soggette a Concessione Edilizia.

Sono soggetti a Concessione Edilizia i seguenti interventi:
10.1 – opere di urbanizzazione primaria o singole parti di essa, di cui al precedente art. 4.14, sono inoltre da considerarsi tali:
a) strade private anche se chiuse da cancelli all'estremità, scavi e reinterri strumentali ad opere di urbanizzazione o connessi all'esecuzione di opere edilizie, muri di sostegno, ecc.;

b) modificazione al regime delle acque e al suolo pubblico e privato

10.2 – gli interventi di nuova costruzione che concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati; i tendoni e i palloni pressurizzati; i prefabbricati e i trasferibili fissati al suolo o collegati ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione pubbliche o equivalenti autonome anche per periodi limitati.

10.3 – Gli interventi riguardanti gli edifici esistenti:
a) interventi di ricostruzione totale o parziale e relative opere di demolizione di cui all'art. 4.4 del presente R.E. , i fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti (anche per cause naturali) e possano essere totalmente o parzialmente ricostruiti solo in conformità alle norme del presente R.E. ed alle previsioni del P.R.G.;
b) interventi che comportano un ampliamento consistente nell'aggiunta di nuovo volume edilizio come sopralzi, estensioni, chiusura di spazi aperti e/o nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani;
c) cambiamento della destinazione d'uso dell'edilizia non residenziale anche senza modifiche murarie;
d) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4.9 del presente R.E., con esclusione delle opere che sono inequivocabilmente comprese nel precedente art. 9;
e) opere di ricostruzione e di trasformazione di cui ai precedenti artt. 4.4, 4.5 e 4.6;
f) opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4.14 e 4.15 con esclusione degli allacciamenti degli edifici alle reti di distribuzione ed alla pubblica viabilità.

10.4 – Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nel capo IV° del presente R.E.

Art. 10 bis – Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria, oppure eseguite da privati nei casi di intervento che si renda necessario ed urgente.
Un intervento è necessario ed urgente:
-per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici o immobili vicini;
-per evitare ulteriori, maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.
In tali casi l'intervento può essere effettuato senza concessione o autorizzazione. In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia al Sindaco nel termine di 3 giorni lavorativi, descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ha ritenuto strettamente indispensabili per scongiurare lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.
Nel termine dei successivi 7 giorni l'Ufficio tecnico effettuerà una relazione al Sindaco il quale si esprimerà, sentita la Commissione Edilizia, in merito, anche eventualmente prescrivendo modifiche o riduzioni.
Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

Art. 11 : Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato.

11.1 – Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della L. 1150/1942, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciate dall' Amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò ai fini di cui al nIV comma dell'art. 32 della L. 1150/1942.

11.2 – Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nel Capo IV° del presente R.E.

Art. 12 : Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali.

12.1 – Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministarzione Regionale, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e del presente R.E.

12.2 – Dopo che l'Amministrazione Comunale avrà espresso il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia, l'Ente committente provvederà in analogia a quanto previsto nei precedenti artt. 11.1 e 11.2

Art. 13 : Variante in corso d'opera e modifica del progetto.

13.1 – Una volta rilasciata la Concessione edilizia, si considera "variante in corso d'opera" il complesso di modifiche proposte ed approvate comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, che non siano tali da sovvertire le previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti, né in contrasto con quelli adottati ed inoltre:

a) non modifichino l'orientamento e le distanze dai confini;
b) non modifichino i parametri edilizi, la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso dei locali nonché il numero e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
c) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
d) non consistano in modificazioni delle quote d'imposta dei solai né in modificazioni della tipologia dei solai di copertura;
e) rispettino le originarie caratteristiche costruttive nel caso di edifici compresi nelle zone "A" previste dal P.R.G.

13.2 – In tutti gli altri casi non previsti nel precedente art. si tratta di una modifica del progetto che deve essere presentato per l'ottenimento di una nuova Concessione Edilizia. La realizzazione dei lavori di variazione del progetto deve essere sempre successiva al rilascio della Concessione in tal senso, e il contributo agli oneri di urbanizzazione deve essere, se del tal caso, aggiornato nelle forme e nei modi previsti nel Capo IV del presente R.E.

Art. 14: Piani di lottizzazione convenzionata.

14.1 – la lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1507/1942 e successive modifiche, è obbligatoria ogni volta che si intenda utilizzare un'area che, indipendentemente dal numero di proprietari, risulti priva di opere di urbanizzazione o non adeguatamente urbanizzata in attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. e comporti una pluralità di edifici.

14.2 – Tali interventi sono soggetti ad "Autorizzazione a lottizzare" da parte del Sindaco, sulla base di un apposito Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

14.3 – L'Autorizzazione può essere rilasciata solo successivamente alla esecutività della deliberazione consiliare di approvazione della Convenzione tra Comune e proprietari aderenti alla lottizzazione.

14.4 – In attuazione delle previsioni del P.R.G. il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari di singole zone a presentare un Piano di lottizzazione e, qualora ciò non avesse riscontro, a provvedere alla compilazione d'ufficio di detto Piano con le procedure degli artt. 10 e 11 della L.R. n. 39/73.

14.5 – Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta Autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agi acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio (art. 18.1 della L. 47/85).

14.6 – Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta Autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari (art. 18.7 della L. 47/85).

14.7 – Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e il Sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere (art. 18.8 della L. 47/85).

Capo III° : DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E PROCEDURE

Art. 15 : Contenuto della tempestiva Denunzia e relativo procedimento.

15.1 – Nei casi previsti nell'art. 8.1 del presente R.E., contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una denunzia consistente in una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
Contestualmente alla denuncia di accatastamento, deve essere inviata copia delle planimetrie al Comune.

15.2 – In caso di opere esterne previste nell'art. 8.2 del presente R.E. la relazione può essere sottoscritta dal proprietario o dagli aventi diritto ad eseguire i lavori e deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi; di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni; l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento sarà riportata su un estratto di mappa della zona.

15.3 – Nel caso di opere esterne di cui sopra, alla domanda dovrà essere allegata copia dell'atto di concessione di occupazione del suolo, sottosuolo o soprassuolo pubblico ogniqualvolta le opere da eseguirsi lo richiedono; e dovranno essere sempre specificati i nomi e gli indirizzi sia del denunciante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

15.4 – Nel caso di opere esterne di cui sopra, qualora al termine dei 30 giorni successivi alla recezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Art. 16 : Contenuto della richiesta di Autorizzazione e relativo procedimento.

16.1 – La richiesta di Autorizzazione di cui all'art. 9 del presente R.E. deve contenere i dati richiesti nel precedente art. 15 e, se del caso, quelli prescritti nei seguenti artt. 23,26, 27 e 28.

16.2 – Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte di chi lo abita, e previsti dall'art. 48 della L. 457/1978 la domanda di Autorizzazione si intende accolta ove il Sindaco non si pronunci nel termine dei novanta giorni.
In tal caso il richiedente può avviare i lavori programmati dandone comunicazione al Sindaco.

16.3 – I lavori devono essere iniziati entro tre mesi dal rilascio dell'0Autorizzazione e portati a termine nei successivi dodici mesi.

Art. 17 : Contenuto della richiesta di Concessione Edilizia.

17.1 – Nella richiesta, oltre al progetto documentato come previsto negli artt. 20 e segg. Del presente R.E. deve essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.).

17.2 – Il richiedente deve indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova Concessione Edilizia; dovrà inoltre indicare la classe dell'edificio.

17.3 – La richiesta deve contenere la proposta di costituzione della pertinenza urbanistica di cui all'art. 12 della L.r. 39/1973 sull'area interessata.

17.4 – Nella richiesta va eventualmente inserita la richiesta di avvalersi del successivo art. 32.2 o della facoltà prevista dall'art. 11 della L. 10/1977, di cui al successivo art. 33.

Art. 18 : Adempimenti relativi all'osservanza delle norme sismiche ed altre autorizzazioni speciali da allegare alle richieste.

18.1 – Fermo restando l'obbligo della Concessione o Autorizzazione, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni strutturali e sopraelevazioni, è tenuto a darne comunicazione alla Direzione Regionale competente ed al Sindaco, nei modi previsti dall'art. 2 della L. r. 3/1985 e ciò anche ai fini ed agli effetti dell'art. 19 della L. 64/1974. Le opere considerate nel presente articolo sono soggette a verifica tecnica come previsto nel titolo II della stessa L. r. 3/1985.

18.2 – Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione degli accessi.

18.3 – Le opere progettate in area di vincolo idrogeologico sono subordinate al parere preventivo dell'autorità preposta (R.D. 30.12.1923- n. 3267).

Art. 19 : Adempimenti relativi all'isolamento termico e alla progettazione dell'impianto termico.

19.1 – A norma della L. 373/1976, il Sindaco può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche dell'isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal D.M. 10-3-1977. Il committente è tenuto a presentare la documentazione prevista dall'art. 19 del D.P.R. 1052/1977 prima della dichiarazione di inizio dei lavori all'Ufficio Tecnico.

19.2 – Nel caso di edifici esistenti, il Sindaco può disporre che vengano rispettate globalmente o parzialmente le prescrizioni del precedente art. 19.1, e, in tale caso, la documentazione prevista va presentata prima del rilascio della Concessione Edilizia.

19.3 – Il progetto dell'impianto termico e della centrale termica, anche in caso di semplice modifica o integrazione, va presentato prima dell'inizio dei relativi lavori, seguendo le norme di prescrizioni sopra citate.

19.4 – Nel caso di variante al progetto, va presentato contemporaneamente l'aggiornamento della documentazione.

19.5 – I progetti per le centrali termiche e le autorimesse devono ottenere il nulla-osta dei vigili del fuoco.

Art. 20 : Requisiti formali dei progetti.

20.1 – I progetti devono essere firmati dal committente, dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha piena disponibilità in forza di un diritto reale o di altro titolo adeguato, dal progettistae, quando siano già stati nominati, dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori. Tale requisito viene altrimenti regolamentato per le opere di cui ai successivi artt. 23.3, 26 e 27.

20.2 – Gli elaboratori grafici devono essere riprodotti su materiale idoneo e con segno nitido, devono avere riportate le indicazioni delle scale grafiche utilizzate e devono essere forniti già ripiegati nel formato 210x297mm.

Art. 21 : Progetti di opere di urbanizzazione, scavi, reinterri e simili.

21.1 – Gli elaborati grafici progettuali delle opere relative a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato e al regime delle acque superficiali e sotterranee devono comprendere:
a) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
- orientamento;
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche e curve di livello;
- determinazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

b) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata dalla quale risultino:
- orientamento;
- edifici esistenti sulle aree circostanti;
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
- indicazioni della vegetazione e degli alberi da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
- indicazioni delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

c) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto b), dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato, estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

21.2 – Gli elaborati grafici progettuali delle opere relative alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

a) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 e del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

b) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
- orientamento
- tracciato di progetto
- numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o quote di livello
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

c) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
- sezioni
- distanze parziali e progressive
- quote del terreno e quote del progetto
- livellette
- rettifili e curve
- fognatura stradale e diametri relativi;

e) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
- area di occupazione
- quote del terreno e quote di progetto
- dimensione della sede stradale
- sezioni di scavo e di riporto
- manufatti
- sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

f) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata

g) relazione tecnica illustrativa del progetto.

21.3 – Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:
a) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- strade e piazze con toponomastica
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'opera

b) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura comunale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

c) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni

d) potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

21.4 – Gli elaborati grafici progettuali per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:
a) planimetria e profili in scala adeguata;
b) piante, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata, dei manufatti ove ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale;
c) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Art. 22 : Progetti di interventi di nuova costruzione.

22.1 – Gli elaborati grafici progettuali devono comprendere:
a) una planimetria in scala 1.1000, conforme alla mappa catastale, dalla quale risultino:
- orientamento
- sagome degli edifici o manufatti da realizzare
- edifici esistenti
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti
- accessi della pubblica via, pedonale e veicolare
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio: piano di corrispondenza, estratti tavolari-catastali, ecc.);

b) una planimetria non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
- orientamento
- edificio o manufatto progettato
- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso
- assi stradali e confini del lotto di fabbrica
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
- dimensione dei cortili e loro calcolo
- schema del sistema di fognatura previsto con l'indicazione della destinazione finale
- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;

c) sezioni rilevate del terreno nella scala della planimetria di cui al punto b) da cui risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutto il lotto, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;

d) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
- aperture di porte e finestre e dimensione dei fori esterni;

e) sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
- spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci
- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;

f) prospetti in scala 1:100:
- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché- nelle zone in serie chiusa- i prospetti degli edifici confinanti
- qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.) i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato;

g) potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi e descrizioni di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea e di livello, ecc.

Art. 23 : Progetti di intervento sugli edifici esistenti.

23.1 – Per i progetti di modifica o restauro potrà essere limitato il numero dei disegni e il loro contenuto alla documentazione esauriente degli interventi proposti secondo quanto previsto nel precedente art. 22. La documentazione esibita dev'essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del DM 2-8-1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.

23.2 – Nei casi in cui gli interventi comportino lavori di modifica, o restauro che interessino l'esterno dell' edificio, è obbligatoria una documentazione fotografica a colori dello stato di fatto.

23.3 – Nei casi di demolizione anche parziale gli elaborati devono comprendere:
- una relazione circa le modalità esecutive dell'intervento e la salvaguardia della stabilità degli
- edifici circostanti e del volume residuo in caso di demolizione parziale; una planimetria in scala 1:1000 conforme alla mappa catastale recante l'indicazione dell' edificio o del manufatto
- una documentazione fotografica a colori dello stato di fatto
- detta documentazione dovrà essere firmata secondo quanto previsto dal precedente art. 20 con eventuale conclusione del progettista.

Art. 23 bis: Impianti elettrici.

23.1 – Ai progetti edilizi per abitazioni urbane e rurali vanno allegati gli elaborati tecnici relativi agli impianti elettrici e a relativa documentazione, come prescritto dalla L. r. 57 del 20.6.1988.

Art. 24 : Documentazione degli interventi di cambiamento della destinazione d'uso.

24.1 – Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato alla richiesta e alla relativa documentazione del caso.

24.2 – Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di Autorizzazione viene corredata dalla seguente documentazione:
a) una planimetria in scala 1:1000, conforme alla relativa mappa catastale, dalla quale risultino le informazioni di cui alla lett. A) del precedente art. 22;
b) piante di tutti i piani e sezioni significative del fabbricato in scala 1:100;
c) relazione esauriente sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello infrastrutturale della zona e con l'osservanza delle norme in materia di scarichi.

24.3 – L'intervento autorizzato, a convenzione avvenuta, deve essere eseguito da una regolare licenza di abitabilità o di agibilità.

Art. 25 : Documentazione di varianti al progetto.

25.1 – Alla richiesta deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato; possono eventualmente essere esclusi i grafici su cui non compare alcuna modifica, e una ripetizione della documentazione fotografica.

Art.26 : Intonacature, tinteggiature, infissi e decorazioni esterne.

26.1 – Alle richieste di Autorizzazione di cui all'art. 9 del presente R.E. che interessino l'esterno di edifici o manufatti si devono indicare i materiali e i colori previsti.

26.2 – Prima dell'inizio dei lavori devono essere predisposti per l'approvazione le campionature dei materiali e dei colori come previsto al successivo art. 78.

Art. 27 : Collocazione di insegne, vetrine, tende, lampade, fonti e insegne luminose all'esterno degli edifici e direttamente visibili da luoghi pubblici.

27.1 - Le richieste di autorizzazione per la realizzazione degli interventi in oggetto devono essere corredate da fotografie dell'edificio e del manufatto con l'indicazione del posto di collocazione dell'opera e da un suo bozzetto in scala opportuna.

27.2 – La richiesta e la documentazione devono essere firmate dal committente e dal proprietario dell'immobile.

Art. 28 : Depositi all'aperto.

28.1 – Alla domanda di Autorizzazione di cui all'art. 9.3 del presente R.E., deve essere allegata la seguente documentazione:

a) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
   - estratto di mappa con ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito
   - numeri catastali dell'area interessata e delle proprietà circostanti
   - strade e piazze con toponomastica
   - allineamento e quote dello strumento urbanistico locale;
b) una relazione illustrativa che precisa la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, affinché l'Amministrazione Comunale possa valutare l'incidenza dell'intervento;
c) una atto unilaterale in cui il richiedente s'impegna a rimuovere il deposito a proprie spese alla scadenza del termine concesso o su ingiunzione motivata della Amministrazione Comunale, ed a ripristinare lo stato ambientale precedente.

Art. 29 : Contenuto della richiesta di "Autorizzazione a lottizzare".

29.1 – Nella richiesta, oltre al progetto documentato come previsto nell'articolo seguente, deve essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc,) di tutti i lottizzanti.

Art. 30 : Documentazione delle domande di “Autorizzazione a lottizzare”.

30.1 – La richiesta per il rilascio di Autorizzazione a lottizzare deve essere firmata dal committente e dal progettista oltre che da tutti i proprietari dei fondi compresi nell’ambito della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero ei loro legali rappresentanti.

30.2 – Il progetto deve comprendere la seguente documentazione:
a) estratto del P.R.G. in scala 1:5000
b) planimetria in scala 1:1000 di cui al punto a) dello art. 22.1 del presente R.E. , comprendente pure le destinazioni d’uso del suolo previste dal P.R.G.;
c) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata dalla quale risultino:
- orientamento
- schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche sui lotti confinanti
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
- destinazione d’uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
- strade private
- superfici di lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
- indicazione degli alberi d’alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
d) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui alla lett. C), dalla quale risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e – se ritenuto necessario – ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti sui lotti confinanti;
e) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
f) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
g) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
h) estratto tavolate e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi approvato dall’Ufficio Tecnico Erariale e preventivamente depositato presso il Comune (art. 18.5 della L. 27/85);
i) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
- alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona
- ai criteri dell’inclusione o dell’esclusione delle opere di urbanizzazione primaria
- ai criteri adottati nella determinazione della quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria;
l) norme tecniche edilizie di attuazione;
m) certificato di destinazione urbanistica di cui agli artt. 18.3 e 18.4 della L. 47/1985, rilasciato dal Sindaco;
n) schema di convenzione.

Capo IV° : ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 31 : ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

31.1 – La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salve le riduzioni ed esenzioni stabilite dalla normativa vigente.
La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con D.P.G.R. 0281/Pres. Dd. 23.6.1982 e i suoi successivi aggiornamenti.
Il pagamento del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene effettuato in modo rateale per non più di quattro rate semestrali ai sensi dell'art. 47 della legge 457/78.
Il pagamento del contributo afferente il costo di costruzione è effettuato in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre i 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
Il contributo di urbanizzazione primaria e secondaria nonchè del costo di costruzione non è dovuto per i seguenti casi:

1) opere agricole da realizzarsi in zona agricola;
2) residenze in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 N. 153;
3) opere di ristrutturazione edilizia di edifici ai sensi dell'art. 26 L.R. 18/86;
4) primo intervento di ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20% in termini di volume imponibile, fermo restando che gli ampliamenti in misura superiore sono assoggettati per intero alla corresponsione degli oneri previsti per la nuova costruzione;M
5) impianti pubblici, attrezzature e opere pubbliche
6) impianti, attrezzature e opere di interesse generale, in quanto soddisfacenti ad un interesse della collettività e rientranti nelle istituzionali competenze degli Enti realizzatori;
7) attrezzature sportive da realizzarsi, da privati, in zone destinate dallo strumento urbanistico vigente;
8) opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti nati a seguito di pubbliche calamità;
9) modifiche d'uso conseguenti a interventi di restauro e riadattamento conservativo eseguiti su qualsiasi edificio (art. 26 L. 18/86) restando inteso che gli interventi di recupero a fini residenziali sono soggetti alla sola autorizzazione, e che quelli a fini non residenziali sono soggetti a concessione a edificare comunque non onerosa.

Oltre ai casi di esenzione sopra indicati si dovrà tener conto delle esenzioni previste dal D.P.G.R. n. 0281/82 all'art. 21 per le zone industriali, all'art.19 per il P.E.E.P., alla L.R. 25/85 per le zone dichiarate sismiche, all'art. 5 L.R. 47/85 per le manutenzioni edilizie.
Sono altresì esenti da qualsiasi onere gli interventi edili che non siano da considerarsiedifici intesi come contenitori funzionali (muri, platee, scale, scavi, ecc.), nonché gli interventi soggetti ad autorizzazione e denuncia di cui ai presenti artt. 9 e 8 del presente regolamento.
Il contributo di cui ad art. 3 della legge 10/77 può essere ridotto nei casi previsti da:

- D.P.G.R. 0281/82 art.17 – fonti di energia alternativa
- D.P.G.R. 0281/82 art. 20 – per prima abitazione
- D.P.G.R. 0281/82 art. 27 – per prima applicazione degli oneri fino alla scadenza di validità della natura;
- L.R. 18/86 art. 26 – 1° comma – per ristrutturazione urbanistica;
- L. 10/77 art. 7 – per l'edilizia convenzionata.

Il contributo di cui sopra viene invece aumentato nel caso previsto dall'art. 13 D.P.G.R. 0281/82 per la residenza in zona agricola.

Art. 32 – Applicazione degli oneri – modalità generali di calcolo.

32.1 – Per la determinazione del contributo complessivo da porre a carico delle singole concessioni edilizie si deve fare riferimento ai valori tabellari stabiliti in sede comunale.
Tali valori, afferenti il costo delle opere di urbanizzazione, l'incidenza delle aree relative ed i coefficienti correttivi per opere ed aree, devono essere rapportati le quantità fisiche di applicazione (in mc o in mq), riferite ai singoli usi degli interventi. L'incidenza base degli oneri di urbanizzazione per opere ed aree, va applicata in relazione all'indice di fabbricabilità fondiario effettivamente utilizzato dalla costruzione. Inoltre va imputato alle singole concessioni il contributo relativo al costo di costruzione, che, per le destinazioni artigianali ed industriali, va sostituito dal contributo fissato dal Comune per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche.

Art. 33 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.

33.1 – Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.
A tal fine fornirà un dettagliato computo delle opere da realizzarsi che sarà quantificato, ai fini della spesa, con i prezzi unitari del prezziario per le opere di urbanizzazione adottato con deliberazione del Consiglio comunale. L'ufficio tecnico comunale, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è richiesta la concessione.
Conseguentemente, lo stesso ufficio, determinerà l'entità degli oneri scomputabili in rapporto al costo effettivo delle urbanizzazioni da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione comunale.

Art. 34 – Determinazione del costo di costruzione.

34.1 – Tranne i casi particolari, contemplati dall'art. 36 del Regolamento edilizio, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con il disposto di cui ad art. 6 della legge 28.1.1977, n.10 così come perfezionato da art. 16 D.P.G.R. 0281/82.
Nel caso di interventi su edifici esistenti nonché per destinazioni diverse dalla residenza, il costo di costruzione è determinato, sulla base del computo metrico estimativo al quale saranno applicati i prezzi unitari contenuti nell'apposito prezziario adottato dal comune che sarà annualmente aggiornato, valutati al 25%.

Art. 35 - Contributo per la sistemazione dei luoghi alterati per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi (onere ecologico).

35.1 – L'onere ecologico previsto dall'art.10 della legge 28.1.1977, n. 10 , troverà applicazione conformemente a quando stabilito dalla apposita deliberazione consiliare, per gli interventi edilizi ricadenti in ambiti artigianali-industriali.

Art. 36 – Esenzione del contributo afferente il costo di costruzione.

36.1 – Il contributo afferente il costo di costruzione no è dovuto:
1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e di locazione, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977, n. 10, secondo la convenzione tipo adottata con P.D.G.R. n. 0555/Pres. Del 6.6.1978;
2) in conformità alla legge 25.3.1982 n. 94, art. 9 per le opere da realizzarsi da soggetti che costruiscono la propria prima abitazione, semprechè essa risponda ai requisiti dell'art. 20 del P.D.G.R. 0281/82.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Art. 37 – Riduzione del costo di costruzione.

37.1 – La quota del contributo relativo al costo di costruzione, afferente la concessione, per gli insediamenti residenziali e turistici, può essere ridotta nella misura determinata dall'apposita deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 17 D.P.G.R. 0281/82.

Capo V° : ORGANI, UFFICI E PROCEDURE.

Art. 38 : Formazione e Nomina della Commissione Edilizia

38.1 – La Commissione Edilizia si compone di Membri di diritto e di Membri elettivi; eventualmente anche di Membri supplenti. La composizione della Commissione Edilizia è deliberata dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta; spetta al Consiglio Comunale nominare i Membri.

38.2 – I Membri elettivi debbono essere scelti tra i cittadini che abbiano competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia e urbanistica; l'elezione dei Membri è regolata dal D.R. 383/1934; per essi valgono i requisiti previsti nell'art. 136 della L. 148/1915 e inoltre essi non possono rappresentare organi di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune. I Membri durano in carica cinque anni e sono rieleggibili.

38.3 – Un Membro sarà ritenuto dimissionario quando abbia, senza giustificato motivo, disertato più di quattro sedute consecutive. In questo e negli altri casi di dimissioni, i Membri vengono sostituiti con la medesima procedura di cui sopra e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.

38.4 – La Commissione Edilizia è costituita dai seguenti Membri:
a) Membri di diritto:
1) il Sindaco o un assessore da lui delegato, che la presiede;
2) l'assessore competente in materia urbanistico-edilizia;
3) il Delegato del Settore Igiene;
4) il Delegato del Comando provinciale dei Vigli del Fuoco;
5) la Commissione Edilizia dovrà essere integrata da un geologo o da un ingegnere civile o da un dottore in scienze agrarie o forestali tutte le volte che si esaminano progetti di lavori edificatori o di urbanizzazione nell'ambito di zone a rischio di valanghe, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 34/1988;
6) un esperto in materia di tutela ambientale e paesaggistica, ogni qual volta si esaminano progetti relativi a beni o località di cui agli artt. 1 e 2 della Legge 1947/39 definiti dalla L.R. 36/89.
b) Membri elettivi: saranno eletti nel numero di sei dei quali almeno due tecnici laureati o diplomati.
Esercita la funzione di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o il Segretario Comunale, all'uopo designato dal Sindaco.

38.5 – Il Sindaco, in ordine a questioni di speciale importanza, potrà chiamare in seno alla Commissione, in qualità di consulenti, professionisti o funzionari di manifesta competenza. Detti consulenti non avranno alcun potere deliberativo.

Art. 39 : Attribuzioni della Commissione Edilizia.

39.1 – La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune e ad essa può essere sottoposto dal Sindaco ogni argomento su questioni di interesse architettonico e urbanistico in senso lato. Essa è chiamata a dare un parere sulla qualità architettonica ed urbanistica, nonché sulla rispondenza al presente R.E., agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge dei progetti relativi ad opere di iniziativa pubblica e privata di cui ai precedenti artt. 9, 10, 12, 13 e 14.

39.2 – I pareri della Commissione Edilizia sono consultivi, nel senso che il Sindaco, esaminato il parere della Commissione e gli atti d'ufficio, adotterà in merito alle richieste le decisioni che riterrà opportune.

39.3 – Per la validità delle sedute, delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione Edilizia, vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 383/1934.

Art. 40 : Funzionamento della Commissione Edilizia.

40.1 – La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale una volta al mese e, straordinariamente, quando il Sindaco lo ritenga opportuna. Le adunanze sono valide se interviene la metà dei membri, tra i quali almeno due elettivi.

40.2 – I pareri della Commissione vengono espressi a maggioranza relativa con prevalenza del voto del Presidente in caso di parità e devono risultare in apposito registro dei verbali steso a cura del Segretario della Commissione. I verbali devono contenere le motivazioni dei pareri ed eventuali dichiarazioni di singoli Membri.

40.3 – I verbali vengono firmati dal Presidente, e dal Segretario. Le pagine del registro dei verbali vengono preventivamente numerate e vidimate, prima dell'uso, dal Sindaco. Del parere della Commissione, il Segretario fa annotazione sulla richiesta di intervento ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia…" completando con data e firma del Presidente e di uno dei Membri.

40.4 – I Membri non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o dei quali siano comunque interessati in quanto esecutori o per legami di parentela con la proprietà. Sulla osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento nel verbale, come pure deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.

40.5 – La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti, per ottenere chiarimenti.

40.6 – Spetta ai Membri della Commissione edilizia provenienti fuori dal territorio comunale il rimborso delle spese di viaggio con un'indennità chilometrica pari a quella stabilita dal Comune per i propri amministratori.

Art. 41 : Ufficio Tecnico Comunale.

41.1 – Il funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale redige, per ogni domanda di intervento o denuncia pervenuta, una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti. Fornisce inoltre le documentazioni di cui agli artt.31 e seguenti del presente Regolamento edilizio.

41.2 – E' inoltre compito del suddetto funzionario il costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 7 e 12 della L.r. 29/1973, di interventi autorizzati con Concessione, ed inoltre riportati gli estremi di quest'ultima. Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

41.3 – In caso di domanda di intervento, il suddetto funzionario dovrà controllare l'osservanza delle previsioni contenute alle lettere a) e b) dell'art. 4 della L. 64/1974 che il Sindaco, in sede di rilascio di Concessione o di Autorizzazione, è tenuto a verificare (art. 1 della L.R. 3/85).

Art. 42 : Ufficiale Sanitario Comunale.

42.1 – Il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 1265/1934, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto. Detto parere ha natura obbligatoria vincolante.

Capo VI° : NORME PROCEDURALI

Art. 43 : Deroghe alle norme del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale.

43.1 – I poteri di deroga delle norme del presente R.E. e del P.R.G. possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici, sempre nell'osservanza della L. 1357/1955, nel rispetto delle previsioni di destinazione d'uso contenute nel P.R.G. e previo parere regionale di cui all'art. 14 della L.r. 39/1973.

43.2 – L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

43.3 – Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, ecc.

Art. 44 : Esame delle richieste di Concessione Edilizia, di Autorizzazione e di Denunzia.

44.1 – Le richieste di Concessione Edilizia devono essere esaminate, nell'ordine e per quanto di competenza, dall'Ufficio tecnico Comunale, dal rappresentante dell'U.S.L. e dalla Commissione Edilizia. Il rilascio della Concessione Edilizia da parte del Sindaco è subordinato alla Acquisizione di tali pareri, nonché delle autorizzazioni speciali eventualmente necessarie, come quelle di cui al precedente art. 18 e alla verifica di quanto previsto nell'art. 41.3 del presente R.E.

44.2 – Nel caso di Autorizzazione e di tempestiva Denunzia l'Ufficio Tecnico Comunale, ove ne ravvisi l'esigenza, sottoporrà la richiesta alla Commissione Edilizia e proporrà contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Art. 45 : Caratteristiche della Concessione Edilizia.

45.1 – I provvedimenti riguardanti la richiesta vengono rilasciati dal Sindaco e sono notificati al richiedente entro 60 gg. Dalla data di presentazione della domanda o dei chiarimenti e documenti integrativi successivamente richiesti.

45.2 – La Concessione Edilizia viene pubblicata all'Albo Pretorio per i 15 gg. Successivi e decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della Concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda al Sindaco.

45.3 – Ad ogni Concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, ai sensi dell'art. 12 sella L.r. 39/1973. La Concessione costituisce la pertinenza urbanistica sui fondi computai ai sensi dell'art. 7 della citata L.r. 39/1973, e a tal fine la indica specificatamente in forma descrittiva e, quando ciò si renda necessario, anche grafica.

45.4 – La Concessione Edilizia non esonera il concessionario dall'osservanza delle norme e dei regolamenti sotto la sua responsabilità e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

45.5 – La Concessione Edilizia deve contenere l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o delle quote sostitutive, oltre che la modalità di pagamento, conseguentemente con quanto previsto negli artt. del IV comma del presente R.E.

45.6 – Il testo della Concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nulla-osta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve inoltre menzionare i pareri dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia nei termini previsti dagli artt.39.1 e 42 del presente R.E. e l'esistenza dei presupposti di cui al precedente art. 6.3.

45.7 – Contemporaneamente al rilascio della Concessione vengono notificati al concessionario i termini di inzio e ultimazione dei lavori, l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive oltre che i punti fissi di linea e di livello.

45.8 – Alla Concessione Edilizia viene allegata, quale parte integrante, una copia del progetto da eseguire, debitamente vistata.

45.9 – La Concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la Concessione si basi su dichiarazioni o documentazione non corrispondente al vero.

Art. 46 : Rilascio della Concessione Edilizia – Mancato rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

46.1 – Il rilascio è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del richiedente:
- presentazione dell'attestato di versamento alla tesoreria Comunale degli "oneri di urbanizzazione" dovuti (salvo esenzione totale prevista dal precedente articolo 31) o della prima rata in caso di eventuale rateizzazione;
- presentazione dell'attestato di versamento alla tesoreria Comunale, del "costo di costruzione" (salvo il caso di concessione gratuita prevista dal precedente art. 31) o della prima rata in caso di rateizzazione;
- per gli interventi relativi ad edifici produttivi l'attestato deve concernere l'avvenuto versamento delle quote o della prima rata dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per il ripristino dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche;
- presentazione delle ricevute di versamento della quota a favore delle Casse di previdenza dei professionisti;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

46.2 – Scaduto il termine di 60 gg. Di cui al precedente art. 45.1 senza che il Sindaco abbia notificato le proprie determinazioni sulla richiesta di Concessione o Autorizzazione, l'interessato può presentare alla Regione istanza di intervento sostitutivo. Tale istanza va presentata all'Assessore Regionale alla pianificazione territoriale tramite raccomandata con avviso di ricevimento entro il perentorio termine di 40 gg. Dalla data della scadenza di cui sopra. Alla richiesta di intervento sostitutivo va allegata copia della ricevuta della domanda di concessione (art. 7 della L.R. 47/1985).
L'Assessore regionale alla pianificazione territoriale, non appena gli sia pervenuta la suddetta richiesta, invita e diffida il Sindaco a pronunciarsi entro il termine di 15 gg.
In caso di silenzio e di persistente inattività della Autorità Comunale, l'Assessore regionale alla pianificazione territoriale provvede, con proprio decreto immediatamente esecutivo, alla nomina, tra i dipendenti regionali, di un Commissario, con il compito di pronunciarsi, sentita ove necessario la Commissione Edilizia, sulla richiesta di concessione entro 60 gg. Dalla data della nomina. Dell'avvenuta nomina del Commissario è data immediatamente notizia al richiedente ed al Sindaco; dalla data di quest'ultima comunicazione è definitivamente preclusa al Sindaco la possibilità di pronunciarsi in merito alla richiesta di concessione.
Al Commissario, per l'espletamento delle sue funzioni, sono attribuiti tutti i poteri del Sindaco in materia, ivi compresa la possibilità di utilizzare, per l'istruttoria della pratica, gli uffici comunali.

Art. 47 : <u>Termini della Concessione Edilizia.</u>

47.1 – Le opere previstedevono essere iniziate entro un anno e devono essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione Edilizia. In considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive può essere concesso un termine di ultimazione più lungo, che dovrà essere proposto nella richiesta ed indicato nella Concessione. Lo stesso trattamento va assicurato per le opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Ulteriori adempimenti da parte del concessionario vengono regolamentati dal Capo VII° del presente R.E.

47.2 – Se decade il termine iniziale il Concessionario dovrà ripetere la richiesta di Concessione e corrispondere nuovamente i contributi di cui al Capo IV° del presente R.E. Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato dal Sindaco qualora si accertino contrattempi estranei alla volontà del Concessionario. In caso di mancata proroga il Concessionario per opere non ultimate, e in occasione del rilascio andranno corrisposti i relativi contributi.

47.3 – L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la Concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano già iniziati e che vengano completati nei termini prescritti.

47.4 – La Concessione relativa a varianti prevista all'art. 13 del presente R.E., non implica spostamento alcuno nei termini di validità della Concessione originaria.

47.5 – La revoca della Concessione Edilizia avviene nel caso di illegittimità relativamente a disposizioni di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la Concessione si basi su dichiarazioni o documentazione non corrispondente al vero.

Art. 48 : Volture.

48.1 – La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione alla Lottizzazione non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

48.2 – La volturazione della Concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla Concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità dell'area ai fini edificatori e della costituita pertinenza urbanistica di cui al combinato disposto degli artt. 7 e 12 della L. r. 39/1973.

Art. 49 : Esame delle domande di Autorizzazione a lottizzare.

49.1 – Previo parere della Commissione Edilizia, il Consiglio Comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti artt. 4.12 e 4.13:

a) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile;
b) se per essa si possa funzionalmente fare capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
c) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di urbanizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
d) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati su a) e b), riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

49.2 – L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di Autorizzazione a lottizzare una propria relazione.
Essa deve contenere i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi compresa la coincidenza dell'ambito della lottizzazione in progetto con quanto prescritto dall'art. 9 della L.r. 39/1973, ovvero ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 1150/1942.

49.3 – La relazione dell'Ufficio Tecnico, partendo dall'esame dello stato di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate all'infuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano alle esigenze esterne.

49.4 – La richiesta del nulla-osta regionale qualora dovuto viene formulata d'ufficio dal Sindaco. Rilasciato detto nulla-osta, il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tenere conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico o formulate dalla Commissione Edilizia, delle modifiche al piano apportate eventualmente in precedenza dal Consiglio Comunale e delle prescrizioni contenute nel nulla-osta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

49.5 – Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari e il rilascio dell'Autorizzazione a lottizzare del Sindaco.

Art. 50 : Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria.

50.1 – I lottizzatori sono tenuti, ai sensi dell'art.28 della L. 1150/1942, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 4.12, previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

50.2 – Nel caso in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa, mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini stabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi delle lettere c) e d) del precedente art. 49.1. Qualora ciò non sia possibile, deve essere rimborsato al Comune il corrispondente costo effettivo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 51 : Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

51.1 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata di norma a cura dei lottizzatori che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita Concessione, allegando i relativi progetti esecutivi. In sede di rilascio della Concessione il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che riterrà necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

51.2 – In particolari e giustificate circostanze (vedi ad esempio le lettere c) e d) del precedente art. 49.1, i lottizzatori potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto e a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare completa e opportuna disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942.

51.3 – La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata di norma dai lottizzatori nel caso in cui la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune. L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nel presente articolo.

51.4 – Gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori saranno determinati sulla base dei criteri stabiliti dal D.P.G.R. 0281/1982.

Art. 52 : Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria.

52.1 – Ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

52.2 – Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti, come già considerato, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con i criteri stabiliti dal D.P.G.R. 0281/1982. Qualora ciò non sia possibile, deve essere rimborsato al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Capo VII° : UTILIZZAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, VIGILANZA DELLE OPERE E SANZIONI.

Art. 53 : Efficacia della Concessione Edilizia o della Autorizzazione.

53.1 – La Concessione Edilizia e l'Autorizzazione costituiscono soltanto una presunzione della conformità delle opere alle leggi e ai regolamenti. I firmatari della richiesta di cui all'art. 20 del presente R.E., non sono esonerati dall'obbligo di attenersi strettamente a dette leggi e regolamenti.

Art. 54 : Documenti e indicazioni esterne da tenersi in cantiere.

54.1 – All'interno del cantiere dovranno essere custoditi, in modo da poter essere esibiti agli agenti preposti al controllo, i seguenti documenti:
- Concessione Edilizia relativa ai lavori in corso;
- documenti relativi al progetto strutturale di cui all'art. 5 della L. 1086/1971;

54.2 – Detti documenti possono essere esibiti in copia conforme.

54.3 – All'interno del cantiere dovrà essere affissa una tabella facilmente leggibile e in posizione visibile da spazio pubblico dalla quale devono risultare:
- definizione delle opere in corso;
- i nominativi dell'assuntore dei lavori, del progettista e del direttore dei lavori.

Art. 55 : Vigilanza sulle opere.

55.1 – Il Sindaco, avvalendosi anche di agenti da lui delegati, ai sensi dell'art. 4 della L. 47/1985, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle leggi, ai regolamenti, alle prescrizioni urbanistiche e al contenuto della Concessione o dell'Autorizzazione. Di tale rispondenza sono responsabili, ai sensi e nella forma prevista dall'art. 6 della L. 47/1985, il titolare dalla Concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori (art. 4 della L. 47/1985).

55.2 – I responsabili dei lavori devono assicurare libero accesso agli agenti preposti al controllo, fornire i chiarimenti e la documentazione relativa alle opere. In caso di verifica devono mettere a disposizione la mano d'opera e i mezzi necessari.

55.3 – Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigneti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 167/1962, e successive integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui alla R. D. 3267/1923 (vincolo idrogeologico) o appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 1766/1927 (usi civici), il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa (art. 4 della L. 47/85).

55.4 – Il Sindaco, quando accerti l'esecuzione delle opere e degli interventi di cui al precedente art. 7.3 in assenza dell'apposita autorizzazione, diffida i responsabili a provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora i responsabili non ottemperino entro il termine previsto nella diffida, il Sindaco provvede d'ufficio. Rimane ferma l'eventuale applicazione dell'art. 57 del presente R.E.
La presente disposizione non trova applicazione nel caso di interventi che attengono alla normale attività agricola, ove consentita dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione (art. 4 della L. 47/1985).

55.5 – Nei casi considerati nei precedenti artt. 55.1 e 55.3, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori (art. 4 della L. 47/1985).

55.6 – Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali , il Sindaco ne informa il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro di Lavori pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 1150/1942 (art. 5 della L. 47/1985).

55.7- Quando l'inosservanza si riferisce ad interventi di ristrutturazione, di cui all'art. 4.7 del presente R.E. le opere compiute in assenza di Concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Si prevede in tale caso un previo eventuale e motivato accertamento dell'ufficio Tecnico tendente ad accurare l'attuabilità del ripristino (art. 9 della L. 47/1985).

55.8 – Nel caso di lottizzazione abusiva il Sindaco procede come previsto agli artt. 14.5, 14.6 e 14.7 del presente R.E.

55.9 – Quando l'inosservanza si riferisce ad opere soggette a Denunzia o ad Autorizzazione essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecento mila. In caso di richiesta dell'Autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Nel caso di mancata Denunzia fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può presentare la denuncia delle opere eseguite, previo versamento della somma di lire cinquecento mila, a titolo di sanzione qualora le opere realizzate siano conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della denuncia. Nel caso di edifici comunque vincolati o compresi nelle zone omogenee "A" previste dal P.R.G., si procede come previsto nel III e IV comma dell'art. 10 della L. 47/1985.

55.10 – Il mancato invio al Comune di una copia delle planimetrie relative alla denuncia di accatastamento comporta l'applicazione della sanzione di lire centomila. Il Sindaco, ove non sia possibile, dalla documentazione allegata e dagli altri elementi di accertamento a sua disposizione, determinare l'epoca di esecuzione dei lavori, richiede la produzione di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dall'interessato o da altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 15/1968, attestante la data in cui l'opera stessa è stata ultimata (art. 6 della L. 47/1985).

55.11- Nel caso di opere soggette a Concessione, una volta individuate eventuali inadempienze, il Sindaco emette i provvedimenti sanzionatori previsti negli artt. 56 e 57 del presente R.E.

55.12 – Le sanzioni previste nei successivi artt. 56, 57 e 58 vengono riscosse con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma del T.U. del 1910, n. 639.

Art. 56 : Sanzioni in assenza di Concessione, in totale difformità, con variazioni essenziali o con Concessione annullata – Sanzioni in caso di parziale difformità dalla Concessione.

56.1 – Si intende "in totale difformità" l'opera che risulta integralmente diversa per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quella oggetto della Concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costruire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile (art. 7 della L. 47/1985).
56.2 – Costituiscono "variazioni essenziali" al progetto approvato, agli effetti degli artt. 7 e 8 della L. 47/1985 le modifichi edilizie che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dallo strumento urbanistico vigente o adottato, o per la quale sia prevista l'osservanza di standards diversi secondo le indicazioni del Titolo III, Capo III, delle "Norme di attuazione" del P.U.R. (art. 2 della L. 47/1985);
b) aumento superiore al 10% della cubatura o della superficie planimetrica del fabbricato in relazione al progetto approvato;
c) alterazione superiore al 10% del rapporto di copertura, dell'altezza o delle distanze tra gli edifici o dei distacchi dai confini ovvero totale diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31, lettere c), d) ed e) della L. 457/1978;
e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purchè la violazione non riguardi i fatti procedurali.

56.3 – Qualora le opere siano state eseguite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Sindaco notifica al Committente e al Proprietario delle opere l'ordinanza in cui sono fissati i termini entro cui le opere abusive vanno demolite a cura del proprietario (art. 7 della L. 47/1985).

56.4 – Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nei termini di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (art. 7 della L. 47/1985).

56.5 – L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per la immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente (art. 7 della L. 47/1985).

56.6 – L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti urbanistici o ambientali (art. 7 della L. 47/1985).

56.7 – Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune (art. 7 della L. 47/1985).

56.8 – Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui al precedente art. 55.5 in assenza di Concessione ovvero in totale o parziale difformità della medesima, su suoli del demanio del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dei luoghi. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso (art. 14 della L. 47/1985).

56.9 – In caso di opere di ristrutturazione si procede come previsto dal precedente art. 55.7 e dall'art. 9 della L. 47/1985.

56.10 – L'annullamento di una Concessione avviene nei casi previsti dall'art. 47 del presente R.E.. Qualora in tale situazione si verifichino delle inosservanze, il Sindaco, se non è possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restrizione in pristino, applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. La valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. In tale caso, l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della Concessione in sanatoria di cui al seguente art. 58 (art. 11 della L. 47/1985).

56.11 – Le opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione sono demolite a cura e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte costruita in conformità, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base alla L. 392/1978, dalla parte dell'opera realizzata in difformità della Concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (art. 12 della L. 47/1985).

Art. 57 : Accertamento di conformità.

57.1 – Fino alla scadenza del termine di cui ai precedenti artt. 55.7, 55.9, 56.3, 56.4 e 56.11 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la Concessione o l'Autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della Concessione o Autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda (art. 13 della L. 47/1985).

57.2 – Sulla richiesta di Concessione o di Autorizzazione in sanatoria il Sindaco si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.
57.3 – Il rilascio della Concessione in sanatoria è condizionato al rispetto delle opere realizzate alle norme dei regolamenti edilizi e subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della Concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 10/1977 e dal Capo IV del presente R.E. (art. 8 della L. 47/1985).

57.4 – Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla Concessione.

57.5 – Il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria è condizionata al rispetto delle opere realizzate alle norme dei regolamenti edilizi e subordinata al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura da lire cinquecentomila a lire due milioni (art. 8 della L. 47/1985).

Art. 58 : Demolizione di opere a cura del Comune.

58.1 – In tutti i casi in cui la demolizione avviene a cura del Comune si procede come previsto dall'art. 27 della L. 47/1985.

CAPO VIII : INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Art. 59 : Inizio dei lavori.

59.1 – Nessun lavoro potrà essere iniziato prima del rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione.

59.2 – L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Comune notificando, se necessario, i nomi del direttore e dell'assuntore dei lavori. In mancanza della dichiarazione di inizio dei lavori, oltre alle sanzioni del caso, viene assunta come data di inizio dei lavori quella della Concessione o dell'Autorizzazione.

Art. 60 : Richiesta e definizione di punti fissi.

60.1 – Nel caso di nuove costruzioni prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario deve richiedere la definizione dei punti fissi di linea e di livello, e inoltre, se del caso, delle linee di P.R.G., oppure il loro controllo.

60.2 – La determinazione dei dati di cui sopra deve risultare da apposito verbale corredato, eventualmente, da grafici, e, all'occorrenza, il Concessionario fornirà la mano d'opera e i mezzi necessari.

Art. 61 : Controllo dei lavori.

61.1 – Appena la costruzione ha raggiunto il piano di campagna il committente deve richiedere una verifica da parte dell'Ufficio che ha determinato i punti fissi.

61.2 – Il committente deve comunicare tempestivamente l'avvenuta copertura e richiedere una verifica generale della volumetria dell'edificio.

Art. 62 : Ultimazione dei lavori e licenza di utilizzazione.

62.1 – Il committente deve dare comunicazione al Sindaco dell'avvenuta ultimazione dei lavori, allegando se del caso, il certificato di collaudo statico. Contemporaneamente deve richiedere la licenza di abitabilità o di agibilità, a seconda della destinazione del fabbricato, e se del caso l'indicazione del numero civico e della relativa tabella.

62.2 – Il fabbricato non può essere occupato prima del rilascio di detta licenza.

62.3 – La licenza è preceduta dalla visita dell' Ufficiale Sanitario e del tecnico del Comune che dovranno verificare la conformità delle opere al contenuto della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione oltre che alle norme e regolamenti igienici ed urbanistico-edilizi vigenti. Della visita viene comunque steso un esauriente verbale.

62.4 – Il Sindaco, sulla base dell'esito dei collaudi previsti e della visita ha facoltà di rilasciare la licenza per parti autosufficienti del fabbricato.

62.5 – Qualora nel corso della visita vengano riscontrate difformità dal progetto approvato, la licenza non verrà rilasciata finchè non sarà regolarizzata la difformità; nel caso vengano riscontrate infrazioni a norme, regolamenti o prescrizioni il Sindaco provvederà come previsto nei precedenti artt. 55 e 56.

Art. 63 : Interruzione dei lavori.

63.1 – Nel caso in cui il committente sia costretto ad interrompere i lavori, deve immediatamente comunicarlo per iscritto al Sindaco che potrà prescrivere l'esecuzione di quelle opere necessarie a garantire la stabilità delle parti costruite e il decoro dell'ambiente visibile da spazio pubblico.

Capo IX° : CONDUZIONE DEI LAVORI.

Art. 64 : Esecuzione delle opere edilizie.

64.1 – Le opere edilizie devono essere eseguite conformemente a quanto previsto dalla Concessione Edilizia.

64.2 – Il direttore e l'assuntore dei lavori sono solidamente responsabili della corretta esecuzione delle opere e dell'osservanza delle prescrizioni del R.D. 2229/1937.

64.3 – Per le strutture in conglomerato cementizio semplice o armato debbono essere osservate le prescrizioni del R.D. 2229/1939.

64.4 – Nell'impiego di strutture precompresse debbono osservarsi le norme approvate con D.M. 1516/1947.

64.5 – Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 65 : Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico.

65.1 – E' vietato ingombrare suolo pubblico, anche se in prossimità del cantiere di lavoro, senza apposita autorizzazione.

65.2 – Per le opere che richiedono l'occupazione permanente o temporanea di suolo pubblico e/o manomissione di opere o sottosuoli pubblici, il committente deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'Autorizzazione.

65.3 – La domanda deve precisare, se necessario anche con appositi grafici, l'esatta ubicazione, durata, scopo dell'opera. Nel caso in cui si renda necessaria una proroga il committente deve ripresentare la domanda almeno sei giorni prima della scadenza.

65.4 – In caso di manomissione l'Autorizzazione viene rilasciata dopo il versamento di congrua cauzione da restituirsi a ripristino avvenuto secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

65.5 – Nel caso di interruzione dei lavori per più di due mesi il Sindaco ha facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

65.6 – In corso d'opera deve essere presa ogni precauzione per evitare danni alle pavimentazioni, ai manufatti e agli impianti pubblici e il committente deve provvedere a sue spese allo sgombero dell'area occupata. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 66 : Servitù pubbliche.

66.1 – A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di provvedere all'applicazione su edifici e manufatti, previo avviso agli interessati, di quanto segue: numeri civici, tabelle della toponomastica, capisaldi, segnali stradali, sostegni ed apparecchiature di pubblici servizi, targhe commemorative, tabelloni per pubbliche affissioni, cartelli indicatori di pubblica utilità in genere.

66.2 – In caso di intervento edilizio tali oggetti verranno rimossi a cura del proprietario dell'immobile secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico o a cura degli enti pubblici preposti.

66.3 – Il proprietario dell'immobile su cui sono affissi tali oggetti è tenuto ad evitare il loro danneggiamento e rinnovarli in caso di danni a lui imputabili.

Art. 67 : Sistemazione di marciapiedi.

67.1 – Lungo le proprietà confinanti con spazi di uso pubblico, i proprietari frontisti e anche interni che vi hanno accesso sono tenuti a costruire il marciapiede come indicato dall'Ufficio Tecnico.

Art. 68 : Tutela della pubblica incolumità.

68.1 – Quando i lavori intrapresi possono pregiudicare la stabilità dell'edificio o di una sua parte, creando una situazione di pericolo, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti del caso.

68.2 – Analogo provvedimento potrà essere preso dalla Amministrazione Comunale nel caso di edifici fatiscenti che costituiscono un pericolo comprovato da una perizia di un tecnico qualificato.

68.3 – Chiunque esegua opere di qualsiasi tipo deve usare tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone o alle cose ed attenuare quanto più possibile i disagi e i disturbi (rumori, esalazioni, vibrazioni, ecc.) a terzi.

68.4 – L'assuntore dei lavori deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza degli addetti ai lavori seguendo le norme previste dal R.D. 530/1927, dal D.P.R. 547/1955, e dalle altre disposizioni in materia.

68.5 – Il Sindaco ha facoltà di controllare l'osservanza delle disposizioni in materia e di ordinare ulteriori precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone oltre che, in caso di lavori in prossimità di spazi di uso pubblico, ulteriori modalità nell'esecuzione dei lavori.

Art. 69 : Formazione del cantiere.

69.1 – L'area interessata da opere edilizie, scavi o demolizioni deve essere dotata di recinzione sui lati prospicienti spazi di uso pubblico.

69.2 – Le recinzioni devono essere alte almeno m. 2.00 e seguire le linee e le modalità prescritte; dovranno inoltre essere tinteggiate per tutta la loro altezza a linee bianche e nere in corrispondenza degli angoli.

69.3 – Agli angoli delle recinzioni deve essere posta una lanterna che deve rimanere accesa secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; il collocamento e le dimensioni delle lampade devono essere tali da rendere facilmente visibile la recitazione relativa.

69.4 – I serramenti di accesso devono aprirsi verso l'interno del cantiere e devono essere chiusi durante le ore di sospensione dei lavori.

69.5 – Deve essere consentito l'accesso agli addetti del Comune e dei pubblici servizi.

69.6 – Il Comune ha facoltà di utilizzare la facciata esterna della recinzione per il servizio delle affissioni senza corrispondere compenso.

Art. 70 : Eccezioni all'obbligo di recinzione del cantiere.

70.1 – Previo parere dell'Ufficio Tecnico le recinzioni possono essere sostituite da adeguati segnali e protezioni in caso di modesta entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato.

70.2 – Nei casi in cui le incastellature di servizio sono ritenute insufficienti dall'Ufficio Tecnico e si trovino su spazi pubblici, esse dovranno essere munite di un adeguato piano di protezione continuo ad un'altezza minima di 2,20 m. oltre ad essere chiuso verso gli spazi pubblici con stuoie o altro materiale idoneo opportunamente ancorato.

70.3 – Le incastellature devono essere dotate delle segnalazioni e delle coloriture previste dalle norme in materia oltre che attenersi alle modalità eventualmente prescritte.

Art. 71 : Cautele per le opere di scavo.

71.1 – Durante i lavori di scavo bisogna adottare ogni precauzione onde evitare pericolosi frammenti; in particolare, in prossimità di spazi pubblici o di altri edifici, le pareti degli scavi devono essere contenute, in rapporto con la loro altezza, da rivestimenti completi o parziali opportunamente puntellati o assicurati.
Negli altri casi le pareti degli scavi devono avere una pendenza adeguata alla pendenza del terreno e alla profondità dello scavo.

Art. 72 : Cautele per le opere di demolizione.

72.1 – Durante le opere di demolizione deve essere garantita la sicurezza del transito negli spazi pubblici e l'integrità degli edifici e delle cose confinanti. Deve essere garantita pure la sicurezza nell'area di cantiere soprattutto durante lo stacco di materiali voluminosi e pesanti.

72.2 – Il materiale proveniente dalla demolizione non può essere accumulato sui solai dell'edificio, non può essere lasciato cadere dall'alto e si deve evitare che esso provochi il sollevarsi di polvere. Bisogna quindi provvedere, a titolo esemplificativo, ad innaffiare il materiale, calarlo a terra entro appositi contenitori o per appositi condotti.

72.3 – Prima dell'inizio della demolizione devono esserte consegnati ai rispettivi proprietari i numeri civici, le targhe e ogni infisso del Comune o degli Enti preposti ai pubblici servizi; inoltre devono essere svuotati e disinfettati eventuali pozzi neri e condutture sotterranee.

Art. 73 : Rinvenimenti nel corso delle opere.

73.1 – Chiunque ritrovi oggetti o manufatti di presunto interesse archeologico o storico-artistico deve avvisare la competente Autorità a norma degli artt. 43 e segg. Della L. 1089/1939. Inoltre, solidalmente, il committente, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori devono segnalare immediatamente il rinvenimento al Sindaco, sospendendo contemporaneamente quei lavori che pregiudicherebbero l'integrità della scoperta.

73.2 – Analoga segnalazione al Sindaco va fatta in caso di rinvenimento di ossa umane.

73.3 – Il Sindaco prenderà i provvedimenti del caso in relazione alla natura del rinvenimento.

Art. 74 : Trasporto dei materiali di risulta.

74.1 – I materiali provenienti da scavi, demolizioni, ecc. devono essere trasportati con appositi mezzi alla pubblica discarica.

74.2 – Chiunque effettui il trasporto deve avere cura che il materiale non si sparga durante il tragitto; se ciò avviene, il trasportatore deve provvedere immediatamente alla pulizia dello spazio pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 75 : Norme igieniche nella formazione del cantiere.

75.1 – Nel caso in cui il cantiere di lavoro sia dotato di latrina provvisoria, essa deve essere dotata di fossa a perfetta tenuta; essa deve inoltre essere facilmente accessibile e in posizione non visibile da spazi di uso pubblico. Le eventuali prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario dovranno tener conto del pericolo di inquinamento delle condotte di acqua potabile.

75.2 – Le latrine e le fosse dovranno essere disinfettate con latte di calce, salvo diversa prescrizione dell'Ufficiale Sanitario. La manutenzione deve essere tale da evitare ogni molestia o inconveniente igienico.

Capo X° : ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI.

Art. 76 : Opere che interessano il volto urbano.

76.1 – Tutte le parti degli edifici, siano di nuova costruzione che esistenti, ed inoltre le insegne, le vetrine, le bacheche, le targhe e gli altri arredi in genere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni; devono inoltre essere in armonia con le forme, i materiali, i colori e le decorazioni degli edifici vicini, con particolare riguardo all'eventuale pregio delle caratteristiche dell'architettura tradizionale locale.

76.2 – Le opere previste negli edifici che fanno parte dell'architettura tradizionale devono rispettare forme e materiali originari.

76.3 – Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può stabilire particolari prestazioni per le nuove Concessioni Edilizie e per le opere richiedenti Autorizzazione o Denunzia, fintanto che l'Amministrazione Comunale non adotterà criteri o modelli per le opere già citate nel presente articolo ed inoltre per recinzioni, parapetti e così via, a seconda delle esigenze.

Art. 77 : Obblighi di manutenzione.

77.1 – Le parti esterne degli edifici e quelle interne di uso comune devono essere mantenute in buono stato e costantemente pulite.

77.2 – Il Sindaco ha piena facoltà di ordinare il restauro degli edifici o delle parti di essi visibili ogniqualvolta le loro condizioni, per vetustà o per abbandono, siano tali da menomare l'estetica.

Art. 78 : Coloriture e superfici esterne.

78.1 – In linea generale qualsiasi tipo di rivestimento potrà essere ammesso purchè abbia una fisionomia che non contrasti con l'ambiente circostante.

78.2 – Lo zoccolo degli edifici, come dei muri di cinta, dovrà essere costruito per un'altezza minima di ml. 0,60 in pietra o comunque in materiale non deteriorabile.

78.3 – Per la coloritura delle pareti esterne il committente dovrà fornire preventivamente una campionatura all'Ufficio Tecnico Comunale, che si riserverà di sottoporla alla Commissione Edilizia.

78.4 – Qualora il restauro o il rifacimento parziale delle coloriture non conferiscano un aspetto decoroso, il Sindaco ha piena facoltà di ordinare una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione.

78.5 – Le superfici in pietra a faccia vista devono essere mantenute nel caso di edifici esistenti in quanto caratteristiche dell'architettura tradizionale.

Art. 79 : Sporgenze ammesse per decorazioni, pluviali, camini e tubature.

79.1 – Le decorazioni, i pluviali, i camini e le tubature in genere che insistono sulle superfici confinanti con spazi pubblici devono essere realizzati in modo da non sporgere dall'edificio per un'altezza di ml. 2.50 dal marciapiede o ml. 4,50 dalla pubblica via.

Art. 80 : Sporgenze ammesse per vetrine, bacheche, insegne, tende mobili, lanterne e simili.

80.1 – Vetrine, bacheche, decorazioni fisse e mobili o insegne possono sporgere per un massimo di ml. 0,10 dalle facciate soltanto in presenza di marciapiede.

80.2 – Le tende mobili dei negozi possono sporgere su spazi pubblici o di uso pubblico purchè abbiano un'altezza non inferiore a ml. 2,20 del piano del marciapiede e dal bordo dello stesso siano arretrate di almeno ml. 0,20.

80.3 – Le insegne dei negozi come pure le lanterne e simili possono sporgere fino ad un massimo di ml. 0,50 dalla facciata e devono essere poste ad un'altezza minima di ml. 2,50 in corrispondenza di marciapiede o di spazi privati di uso pubblico e a ml. 4,50 nel caso di facciate a filo di strada.

80.4 – Le opere previste nel presente articolo devono essere collocate senza pregiudicare la piena visibilità della segnaletica stradale, di targhe, numeri civici e simili, in caso contrario e in caso di inadeguata manutenzione il Sindaco ha piena facoltà di ordinare la rimozione.

Art. 81 : Balconi, pensiline, scale aperte.

81.1 – I balconi, le pensiline e le scale aperte sono consentiti purchè non sporgano dalla facciata più di ml. 1,20 o di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante. Tali oggetti sono ammessi su spazi pubblici soltanto in corrispondenza di marciapiedi e in tal caso devono essere arretrati almeno di ml. 0,20 dal bordo di detto marciapiede. In questo caso il piano inferiore di tali opere deve avere un'altezza minima di ml. 3,00 dal piano di calpestio.

81.2 – I parapetti devono essere previsti in legno e l'orditura di sostegno può essere prevista in profilato metallico tinto di marrone; la loro altezza minima dal piano di calpestio deve essere di ml. 1,00 e la distanza tra i singoli elementi non potrà mai essere superiore a ml. 0,10.

Art. 82 : Serramenti esterni.

82.1 – I serramenti esterni e gli scuri devono essere realizzati in legno e viene escluso l'oscuramento per mezzo di avvolgibili, solamente i serramenti dei seminterrati possono essere realizzati in metallo tinto in marrone.

82.2 – I serramenti dei seminterrati che si affacciano su spazi pubblici devono avere un'altezza minima di ml. 0,80 dal piano di calpestio esterno.

82.3 – Tutte le porte che si affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico devono poter essere aperte senza che sporgano dal filo della facciata.

Art. 83 : Copertura degli edifici.

83.1 – La copertura degli edifici, con esclusione di quelli a carattere industriale, deve essere costruita a falde con pendenza superiore al 35% e con struttura in legno o in metallo tale da non trasmettere alcuna spinta orizzontale alle strutture verticali.

83.2 – Il manto di copertura deve essere costituito da coppi in laterizio oppure da scandole (tegole piane) in laterizio o in legno. Sono ammesse coperture in rame purchè l'edificio dimostri nella sua integrità di armonizzarsi con gli edifici esistenti circostanti.

83.3 – Lo sporto del tetto, compreso il canale di gronda, non deve sporgere più di ml. 1,50 e deve essere rivestito in legno o in materiale consono alle altre finiture esterne dell'edificio. Nel caso di di edifici a schiera lo sporto non dovrà superare la misura di quello confinante a quota corrispondente e, negli altri casi, la misura maggiore degli sporti dei tetti confinanti.

83.3 – Nel caso di nuovi interventi con formulazione planivolumetrica unitaria sono ammesse coperture piane con sovrastante tappeto erboso.

Art. 84 : Canali di gronda, pluviali e simili.

84.1 – I canali di gronda, i pluviali, le scossaline e simili devono essere in metallo preverniciato marrone, oppure in rame; viene escluso l'uso della plastica e delle sezioni non circolari.

Art. 85 : Marciapiedi ed aree scoperte.

85.1 – L'Amministrazione Comunale provvede alla formazione e pavimentazione dei marciapiedi e in generale degli spazi pubblici comunali.

85.2 – Gli spazi circostanti gli edifici devono essere mantenuti decorosamente; il Sindaco ha piena facoltà di ordinare la sistemazione e la manutenzione di tali spazi, a verde o in altra maniera.

Art. 86 : Cortili, cavedi e spazi aperti.

86.1 – Negli edifici di nuova costruzione gli spazi privati interposti e fabbricati dovranno essere aperti almeno da un lato, sono cioè esclusi sia cortili chiusi che cavedi.

86.2 – Sono consentiti i cortili aperti quando la superficie totale delle facciate prospettanti non supera di quattro volte la superficie dello spazio racchiuso e inoltre quando la distanza minima tra le facciate opposte non è inferiore a ml. 6,00 e comunque superiore all'altezza maggiore delle facciate contrapposte.

Art. 87 : Costruzioni accessorie.

87.1 – Nelle aree libere, all'interno delle zone omogenee B, è consentita, nel pieno rispetto di tutte le norme di attuazione del PRG, la realizzazione di manufatti a carattere definitivo costituenti pertinenza al servizio di ed illustrazione grafica di cui al punto 9 del presente articolo.

87.2 – La superficie coperta dal manufatto non deve essere superiore ½ del lotto libero di pertinenza e comunque non superiore a 15 mq.

87.3 – Per la distanza dai confini e dai fabbricati valgono le norme stabilite dal Codice Civile.

87.4 – L'altezza media della copertura avrà al massimo ml. 3 e sarà a falde con manto in "coppi" di Francia o in scatole di legno o in tegole tradizionali.

87.5 – I manufatti dovranno essere costruiti e/o rivestiti in legno naturale o trattato con impregnanti; è ammesso uno zoccolo di altezza massima di ml. 0,50 in calcestruzzo o pietre a vista.

87.6 – Il richiedente, al momento del rilascio della Autorizzazione di cui al punto a) del 2° comma, art. 7 della Legge 25.03.1982, n. 94, dovrà impegnarsi mediante atto unilaterale d'obbligo a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto. Nel caso di inadempienza e dopo aver assegnato un tempo di 30 giorni per provvedervi, il Sindaco ne potrà ordinare la demolizione a cura del Comune e a spese del proprietario.

87.7 – Le costruzioni accessorie esistenti all'interno delle zone B dovranno essere adeguate alle prescrizioni del presente articolo. Così pure le costruzioni accessorie resistenti all'esterno delle zone B limitatamente alla tipologia e all'uso dei materiali.

87.8 - stralciato

87.9 – Esemplificazione grafica delle costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici esistenti.

Art. 88 : Recinzioni.

88.1 – Per le recinzioni riferite:
a) alle zone di P.G.R.C. destinate alla residenza, turismo, commercio, artigianato, servizi e ai fronti prospettanti spazi pubblici;
b) alle zone di P.R.G.C. destinate all'agricoltura, alle attività forestali, alla tutela del paesaggio naturale;
valgono le seguenti prescrizioni:
1)- le recinzioni che interessano le zone di cui al precedente punto a), valgono le seguenti disposizioni:
-devono essere progettate in armonia con l'ambiente urbano circostante e rispettare le norme generali di decoro dettate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti per gli edifici ed è ammesso pertanto vietare l'impiego di tipi costruttivi e materiali o rivestimenti in contrasto con la tradizione locale e con i particolari valori ambientali in cui le stesse si inseriscono;
-devono avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,70 dal piano del marciapiede su cui prospettano; altezze diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a recinti preesistenti o per il ripristino di muri di pregio ambientale ovvero per il ripristino e al realizzazione di portali tradizionali; i cancelli e le relative protezioni possono raggiungere altezze diverse ed anche superiori.
- In occasione dell'edificazione di nuovi recinti o rifacimenti di esistenti, il Comune può prescrivere la realizzazione di uno spazio accessibile dalla strada per contenitori di rifiuti solidi nonché l'allineamento con eventuali preesistenze o arretramenti e la costruzione di particolari raccordi in presenza di curve, innesti o incroci stradali.
- Per la realizzazione delle recinzioni si consiglia l'utilizzo di muri faccia a vista in pietra locale o l'uso di muri intonacati con copertina in pietra locale; nel caso di recinzioni di cui al punto precedente interessino i confini interni ai lotti, è ammesso l'uso di siepi e reti verniciate o rivestite preferibilmente di colore verde o comunque tali da mimetizzarsi nell'ambiente, sorrette da pali in legno infissi direttamente al suolo o da sostegni in metallo dello stesso colore della rete, fissati anche su plinti interrati o su muretti perimetrali dell'altezza massima di mt. 0,50 da costruire come da comma precedente.

1)- le recinzioni che interessano le zone di cui al precedente punto b), dovranno essere realizzate con siepi autoctone e sono altresì ammesse:
- l'uso di reti metalliche verniciate o rivestite di colore verde o comunque tali da mimetizzarsi nell'ambiente, sorrette da pali in legno infissi direttamente al suolo, solo per l'estensione necessaria a formare recinti da destinare ad allevamenti o per altri usi che richiedano necessariamente tale protezione;
- pali infissi direttamente al suolo e tavole in legno di collegamento; nel caso di sentieri, percorsi ambientali, parcheggi o per allevamenti e di animali che richiedano tale protezione.
- il restauro o il ripristino di muri appartenenti alla tradizione locale (muri costruiti con pietre o recinzioni in pali di legno, ecc) e l'eventuale loro ampliamento o riproposizione in ambiti connotati da valore paesaggistico e ambientale.

Capo XI° : NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 89 : Smaltimento delle acque piovane.

89.1 – Le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi o canali di gronda di proporzionata capacità; anche i tubi verticali di discesa devono essere di ampiezza e numero sufficienti.

Art. 90 : Tubi pluviali e canali di gronda.

90.1 – tanto i pluviali che i canali di gronda dovranno risultare, per tutta la loro lunghezza, impermeabili ed è fatto obbligo ai proprietari degli edifici di mantenerli in perfetto stato.

90.2 – Lo scarico delle acque a mezzo di tubi pluviali dovrà essere realizzato interponendo direttamente in profondità l'apposito sifone.

90.3 – Nei canali di gronda e nei pluviali non è ammessa l'immissione di acque luride né quella di acquai, lavandini e simili.

Art. 91 : Vani sotterranei e seminterrati.

91.1 – Non può essere destinato ad abitazione alcun vano con il pavimento a quota inferiore a quella del terreno già sistemato circostante.

91.2 – Sono considerati abitabili i vani esistenti delle costruzioni su terreni in pendenza che hanno più di metà del loro perimetro ad una quota superiore a quella del terreno già sistemato circostante ed inoltre hanno ricavato internamente una intercapedine, di almeno ml. 0,30 lungo i lati seminterrati, ottenuta con una parete di spessore minimo di ml. 0,10 e provvista di cunetta di scolo e fori di ventilazione esclusivamente verso l'esterno dell'edificio.

91.3 – Nel caso di interventi coordinati da un piano particolareggiato e destinati al soggiorno temporaneo, qualora la localizzazione dell'edificio avvenga a quota superiore ai 1000 m. dal livello del mare e su terreni con pendenza superiore al 30%, sono considerati abitabili i vani con almeno un lato a una quota superiore di cm. 30 a quella del terreno già sistemato per i quali vengano scrupolosamente osservate le seguenti prescrizioni:

a) pavimento impermeabilizzato su solaio staccato dal terreno sottostante con intercapedine d'aria non inferiore a cm. 20;
b) muri perimetrali impermeabilizzati e isolati dal terreno circostante fino a ml. 0.40 e sotto il livello del pavimento;
c) intercapedine ispezionabile di almeno ml. 0,60 ottenuta con una parete di spessore minimo ai ml. 0,10 e provvista di fori di ventilazione esclusivamente verso l'esterno dell'edificio;
d) cunetta di scolo con opportuna pendenza interna alla intercapedine e con fondo a una quota inferiore a quella del pavimento di almeno ml. 0,40.

Art. 92 : Locali al piano terreno.

92.1 – Sono considerati abitabili i vani al piano terreno quando la quota del pavimento è superiore di almeno ml. 0,15 a quella del terreno circostante ed appoggia su di una struttura staccata dal terreno sottostante da un'intercapedine d'aria di almeno 20 cm.

92.2 – In caso di lieve pendenza del terreno o vengono osservate le prescrizioni contenute nell'articolo precedente, o in caso contrario si deve ricavare nei tratti che risulterebbero parzialmente interrati, un marciapiede largo lmeno cm. 80 a displuvio e protetto a monte, costruito con manto di materiale impermeabile rispettando la quota di ml. 0,15 sotto il pavimento interno.

Art. 93 : Altezza minima dei vani.

93.1 – I vani destinati ad abitazione ed uffici, come pure quelli accessori destinati a corridoi, disimpegni, bagni e latrine non devono avere un'altezza inferiore a ml. 2,40.

93.2 – I vani al piano terra adibiti a negozi, esercizi pubblici o comunque locali di lavoro devono avere un'altezza minima di ml.3,00.

93.3 – Nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purchè non siano in alcun punto inferiori a ml. 2,00 nei vani abitabili e a ml. 1,70 in quelli accessori e purchè l'altezza media dei vani non sia inferiore a ml. 2,40.

93.4 – Nel caso di vani con soffitto o pavimento a quote variabili, per altezza si intende il rapporto tra volume e superficie totale del vano considerato.

93.5 – I vani a piano terra destinati a magazzino, garage, autorimessa e simili devono avere un'altezza minima di ml.2,40.

93.6 – Per gli interventi negli edifici compresi nelle zone omogenee "A" previste nel P.R.G., qualora non sia possibile rispettare i limiti stabiliti nel precedente art. 93.1, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti, purchè non risultino inferiori ai seguenti limiti:
- nei vani abitabili ml. 2,20 e, nei casi di compensazione, ml. 2,00;
- nei vani accessori, definiti nell'art. 93.1, ml. 2,00 e nei casi di compensazione ml.1,70.

Art. 94 : Superfici minime dell'unità abitativa e dei vani.

94.1 - Le singole abitazioni devono essere indipendenti tra di loro e comprendere una superficie minima, nel caso di alloggio monostanza, di mq. 25 per una persona e di mq. 35 per due persone. In ogni caso devono essere previsti una zona cucina e un servizio igienico con i seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia e lavabo.

94.2 – Il vano cucina deve avere una superficie minima di mq. 4,00 con propria finestra regolamentare.

94.3 – I vani privi di finestra regolamentare non possono avere una superficie superiore a mq. 3,00 e nessun vano accessorio, compresi i corridoi, può avere il lato minore a ml. 1,00.

94.4 – La superficie minima utile dei vani è stabilita in mq. 8 per stanza da letto da una persona, mq. 12 per stanza da letto da due persone e per soggiorno.

94.5 – Nel caso di strutture ricettive alberghiere, come classificate dalle normativa vigente, la superficie minima utile per una stanza da letto da tre persone è stabilita in mq. 16; per ogni posto letto in più si deve aggiungere mq. 4 di superficie utile.

Art. 95 : Scale.

95.1 – Negli edifici plurifamiliari le rampe di scale non devono avere un rapporto alzata/pedata superiore a 18/26 e una larghezza minima di ml. 1,00; i pianerottoli devono avere una profondità minima di ml. 1,20; sono ammessi tratti di scala elicoidale quando la larghezza minima della pedata rimane maggiore di ml. 0,15.

95.2 – Tra due piani abitabili della stessa unità abitativa è sufficiente rispettare una larghezza della rampa non inferiore a ml. 0,70 e un'altezza delle alzate non superiore a ml. 0,20.

Art. 96 : Finestre.

96.1 – Ogni vano abitabile deve avere almeno una finestra di mq. 0,60 che si apra nell'aria libera e la superficie complessiva delle finestra di ciascun vano deve essere superiore a 1/12 della superficie del vano.

96.2 – Il parapetto deve essere in muratura di un'altezza minima di ml. 0,90.

96.3 – Nei casi previsti dal precedente articolo 89.6 è consentito il mantenimento di superfici finestrate preesistenti purchè non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento. Anche il parapetto delle finestre può essere mantenuto della misura preesistente se la somma dell'altezza e dello spessore dello stesso supera i ml. 0,90.

Art. 97 : Servizi igienici.

97.1 – Una singola abitazione deve avere almeno un servizio igienico con superficie minima di mq. 4 e con gli impianti previsti dall'art. 92.1 del presente R.E. Nel caso di strutture ricettive alberghiere le stanze da bagno di uso comune devono avere una superficie non inferiore a mq. 5 e devono essere dotate di vasca da bagno, nel mentre quelle a servizio esclusivo di singole stanze devono avere una superficie non inferiore ai mq. 3.

97.2 – I servizi igienici devono avere le pareti rivestite di materiale liscio, lavabile e impermeabile per un'altezza minima dal pavimento di ml.1,50.

97.3 – La comunicazione con i servizi igienici deve avvenire all'interno dell'edificio attraverso un disimpegno chiuso rispetto agli altri vani, salvo nel caso di camere d'albergo.

97.4 – Nel caso di strutture ricettive alberghiere i servizi igienici relativi ai locali di ristorazione, bar e colazione devono essere adeguati in numero e dimensioni e inoltre distinti da quelli di servizio alle stanze.

97.5 – I bagni e le latrine non dotati di finestre regolamentari devono avere un impianto di ventilazione forzata con temporizzatore di tre minuti; tale impianto, adeguatamente dimensionato, deve avere le canne di mandata che sboccano sopra la copertura.

97.6 – Nei casi di comunità, alberghi, industrie e impianti vari si fa riferimento alle leggi sanitarie vigenti e in tutti i casi al giudizio dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 98 : Cucine.

98.1 – Le cucine devono essere dotate di canna verticale per l'esalazione e di un acquaio.

Art. 99 : Fognature.

99.1 – Per gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto deve essere presentato un apposito progetto esecutivo e devono essere osservate le norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (L. 319/1976; L. 650/1979 e successive norme tecniche).

99.2 – La fognatura domestica deve seguire le seguenti prescrizioni:
a) i condotti di scarico delle latrine devono essere indipendenti dagli scarichi di acquai, bagni, lavabi, ecc.
b) tutti gli scarichi devono essere di materiale e sezione adeguati cilindrici e con giunture ermetiche;
c) parallelamente agli scarichi devono essere posti i tubi di areazione, con diametro interno adeguato, che colleghino gli sfiati posti sopra la copertura ai sifoni idraulici dei singoli impianti igienici.

Art 100 : Smaltimento delle acque provenienti dagli insediamenti abitativi.

100.1 – I singoli scarichi provenienti dagli impianti igienici devono evere alla base un pozzetto interruttore a chiusura idraulica e ispezionabile esternamente all'edificio.

100.2 – I tubi della fognatura devono essere posti in opera con pendenza e sezioni adeguate, con sezione circolare non inferiore a cm. 15, e in modo da garantire una perfetta tenuta nel tempo.

100.3 – Ad ogni deviazione della rete deve corrispondere un pozzetto d'ispezione.

100.4 – Le acque di origine meteorica e freatica possono essere smaltite attraverso pozzi perdenti.

100.5 – Nel caso in cui la fognatura pubblica non esista o non sia collegata con il depuratore, bisogna trattare le acque luride mediante un depuratore tipo vasca Imhoff, le acque grigie e quelle che trasportano detersivi mediante un pozzetto sgrassante. Successivamente lo smaltimento delle acque può avvenire attraverso la fognatura pubblica o un pozzo perdente o ancora, nel caso di terreni impermeabili, in un pozzo a tenuta.

Art. 101 : Vasche tipo Imhoff, pozzi perdenti, pozzi a tenuta, pozzetti sgrassatori e simili.

101.1 – Gli impianti di smaltimento previsti devono essere costruiti secondo le norme vigenti. Le fosse tipo Imhoff e i pozzetti sgrassatori devono distare dalle fondazioni almeno ml. 1,00, i pozzi a tenuta almeno ml. 2,00 e i pozzi perdenti almeno ml. 3,00.

101.2 – I pozzi a tenuta e i pozzi perdenti devono distare almeno ml. 50,00 dai serbatoi di acqua potabile e devono essere situati comunque a valle delle sorgenti.

101.3 – I pozzi neri da mettere o messi fuori uso devono essere completamente vuotati, disinfettati e riempiti di materiale pulito. In caso di demolizione tutto il materiale risultante dovrà essere trasportato nei posti indicati dall'Ufficio Tecnico.

Art. 102 : Impianti fognari esistenti.

102.1 – Le disposizioni relative agli impianti fognari sono applicate pure agli edifici esistenti, per cui i proprietari sono tenuti ad uniformarsi al presente R.E. nel termine che sarà prescritto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 103 : Camini e fumaioli.

103.1 – I camini di impianti produttivi e di riscaldamento devono essere costruiti secondo le disposizioni di legge.

103.2 – Ogni focolare, cucina o apparecchio per il riscaldamento che produca gas nocivi deve essere provvisto di una canna fumaria di adeguate proporzioni e caratteristiche. La canna fumaria deve sporgere di almeno ml. 1,00 dalla copertura, deve dare garanzia di solidità deve essere munita di fumaiolo e deve uniformarsi a modelli proposti o approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 104 : Eliminazione delle barriere architettoniche.

104.1 – Nella costruzione, ristrutturazione e riatto delle strutture pubbliche e private dovranno essere rispettate tutte le norme nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, come disposto dalla L. 13/1989 e successive modifiche ed integrazioni, dal D.M. 14.6.1989 n. 236 e dalla circolare esplicativa 22.6.1989 n. 1669/U.L.

Art. 104bis : Definizioni.

1) Superficie utile abitabile (su): è la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio (compresi i vani accessori quali corridoio, disimpegni, bagni, gabinetti e simili) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (non comuni), di logge e balconi.

2) Superfici non residenziali (Snr) destinate a servizi ed accessori: sono le superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, destinate a :
   a- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
   b- autorimesse singole o collettive;
   c- androni d'ingresso e porticati liberi;
   d- logge e balconi.

Le superfici riguardanti edifici a destinazione diversa da quella residenziale si computano in maniera analoga a quanto sopra indicato per la superficie utile abitabile, fermo restando quanto stabilito in materia di superfici imponibili previste dal D.P.G.R. 0281/82 nonché da particolari e specifiche norme.

3) Alloggio o appartamento : per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse con detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

4) Vano : per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

5) Stanza (vano utile) : per stanza si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette e corrispondano dimensionalmente ai parametri di cui agli artt. 91, 92, 93 e 94 del presente Regolamento.

6) Vani accessori : per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

7) Altri vani : per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.)

8) Soffitta praticabile : per soffitta praticabile si intendono il sottotetto che abbia un'altezza media netta almeno di ml. 1,80 e dal quale sia comunque garantito l'accesso.

9) Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

10) Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè più di due terzi della cubatura) ad uso abitazione.

11) Cilio stradale : si definisce "cilio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) con l'esclusione delle scarpate.

12) Distanza tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti : è la distanza minima misurata su un piano orizzontale ed ortogonale alla parete finestrata, alla parete dell'edificio antistante

13) Definizione di zona : per zona si intende l'ambito urbanistico del territorio comunale che nella tavola rappresentativa del P.R.G. è contrassegnata da apposita simbologia ed in cui l'attività edilizia è regolamentata da apposita normativa che ne definisce una precisa destinazione d'uso del suolo.

14) Fondi funzionalmente contigui : limitatamente alla zona agricola ed all'interno della medesima possono considerarsi fondi funzionalmente contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatti quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, risultino compresi nella superficie aziendale situata nell'ambito del territorio comunale, e che risultino funzionalmente contigui sotto il profilo dell'attività agricola.

Capo XII° : DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.

Art. 105 : Abrogazione delle norme preesistenti.

105.1 – Con l'entrata in vigore del presente R.E si intendono abrogati :
a) il R.E. precedentemente approvato;
b) tutte le altre norme e disposizioni regolamentari che risultino in contrasto con il presente Regolamento Edilizio.

Art. 106 : Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

106.1 – Il presente Regolamento Edilizio, dopo la sua approvazione, entra in vigore allo scadere del termine di pubblicazione di 15 giorni previsto dall'art. 62 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383.

Art. 107 : Adeguamento al presente Regolamento delle costruzioni esistenti.

107.1 – Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale e concesso a termine delle leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari. La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti su suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrapassaggi, imposte di porte o finestre al piano terreno aprentisi all'esterno ecc., deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.