

REGIONE SICILIA
Provincia Regionale di Ragusa
COMUNE DI MONTEROSSO ALMO

APPROVATO CON D.A. n° 449/03 DEL 16/04/2003

PROGETTISTI

Ing. Francesco Failla - capogruppo

Arch. Pasquale Zago

Ing. Giuseppe Cicero

ELAB.:

REGOLAMENTO EDILIZIO
ANNESSO ALLA VARIANTE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE

V. IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I Disposizioni Generali

Art. 1

Oggetto del Regolamento.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dal PRG e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17/8/1942, modificata ed integrata con legge n. 765 del 6/8/1967, dalla Legge n. 10 del 28/1/1977, dalla Legge n. 457 del 5/8/1878, dalla Legge Urbanistica Regionale n. 71 del 27/12/1978 e successive integrazioni e modificazioni, nonché della Legge Regionale n. 37 del 10/8/1985 integrata dalle norme contenute nella Legge Nazionale n. 47 del 28/2/1985 e dalle Leggi Regionali e Nazionali vigenti ed applicabili in materia.

CAPITOLO II Istanza di concessione edilizia

Art. 2

Opere soggette a concessione edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è subordinata a concessione da parte del Sindaco e, più precisamente, lo sono le seguenti opere permanenti, semipermanenti o precarie sia pubbliche che private.:

- a) lottizzazioni;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità interpodereale o di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- e) demolizioni totali o parziali di manufatti;
- f) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- g) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati, e in complessi alberati di valore ambientale;
- h) apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- i) installazione di condutture elettriche, telegrafiche, di gas ecc...; sia da parte di privati che di società concessionarie, nei suoli pubblici o privati e negli esterni di edifici esistenti;
- l) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature dei fronti esterni degli edifici.

Art. 3

Opere da eseguire previa autorizzazione.

(Art. 5 L.R. 10/8/1985 n. 37)

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione per gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti dall'art. 20 della legge regionale 27/12/1978 n. 71, per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, per le occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiale o esposizioni di merci a cielo libero.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio tecnico Comunale e dell'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28/1/1977 n. 10.

Art. 4

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione.

Art. 5

Domande di concessione o autorizzazione edilizia

La domanda di concessione od autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti artt. 2 e 3 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, deve essere indirizzata al Sindaco.

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresentata) dovrà eleggere il domicilio, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alla esecuzione dei lavori, nel Comune di Monterosso Almo.

Ove il richiedente la concessione sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione pubblica da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e il numero di codice fiscale del Direttore dei lavori e del costruttore; di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti, entro otto giorni, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori.

Le progettazioni debbono essere firmate da Tecnici abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello Stato, iscritti nei relativi Albi professionali, ciascuno nei casi e nei limiti di competenza professionale stabilite dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Art. 6

Documentazione a corredo della domanda di concessione. Progetto ed allegati.

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. A corredo della domanda occorre produrre uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzioni; inoltre nelle aree non servite da pubbliche fognature lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti di notevole entità e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono, dunque, escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati, che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire vidimate dal progettista.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista o del Sindaco (ovvero su richiesta della C.E.), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono (in triplice copia):

A) Per le nuove costruzioni

1) stralcio del foglio di mappa catastale con l'esatta indicazione del lotto;
2) Stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), stralcio dello strumento urbanistico attuativo (P.R.P. o P.di L.) con l'esatta indicazione dei lotti interessati;

3) Planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:500 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni e delle eventuali alberature esistenti;

4) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc..) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc.. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino alla ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc;)

5) Le piante dei vari piani, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche di tutti i piani compreso il piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico, del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali, corredate da piante delle singole cellule, ovvero da parti significative a scala non inferiore a 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio in aderenza con altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

6) Almeno due sezioni (di cui una trasversale ed una longitudinale) per ciascun corpo di fabbrica in scala non inferiore a 1:100, con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni devono essere altresì indicati l'andamento del terreno, le quote di terreno e quelle di progetto lungo le sezioni stesse da estendersi fino ai confini ed alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4);

7) Tutti i prospetti dell'opera progettata in scala non inferiore a 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

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

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti ameno che non vengano prodotte documentazioni fotografiche esaurienti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:50, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione di terra.

9) Indicazioni relative a tutti gli impianti (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), che per la loro dimensione siano determinanti per composizione architettonica dell'edificio. Ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto.

10) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con l'indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.

11) Tabella sanitaria.

12) Studio geologico puntuale dell'area interessata dalla edificazione proposta.

B) Per le demolizioni e ricostruzioni

- 1) Tutte le documentazioni di cui al precedente punto "A"
- 2) Modello ISTAT - Rilevazione dell'attività edilizia opere da demolire.
- 3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedono una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) Ristrutturazioni edilizie:

- 1) La documentazione di cui al punto "A" nn. 1, 2, 10.
- 2) Piante prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi.
- 3) Piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.
- 4) Documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali o in mancanza, altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.
- 5) Qualora gli interventi riguardino parti degli edifici dovranno essere esibite fotografie a colori.
- 6) Qualora gli interventi interessino parti comuni di un edificio condominiale, si dovrà produrre la nulla osta di tutti i Condomini.

D) Per interventi su edifici di interesse storico ed ambientali:

- 1) La documentazione di cui al punto C in scala non inferiore a 1:50, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.
- 2) relazione finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse, e le alterazioni del tessuto edilizio (superfetazioni).

Art. 7

Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione.

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

A) Per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:

- 1) la documentazione di cui ai punti C e D del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire;

B) per altri interventi

- 1) la documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Art. 8

Il certificato di destinazione d'uso del suolo.

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al Sindaco il certificato di destinazione urbanistica dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti e prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area, deve essere indirizzata al Sindaco.

Art. 9

Documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso del suolo.

La documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare interventi.

In particolare gli elaborati a corredo della domanda di certificazione sono:

- 1) foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale sul quale siano riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione, con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
- 2) quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero, per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione in materia urbanistico – edile.

Le documentazioni di cui al punto 1) dovranno essere attestate da un tecnico abilitato.

Art. 10

Rilascio del certificato d'uso del suolo.

Il certificato d'uso dell'area è rilasciato dal Sindaco entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale, sono riportati:

- le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico, nonché le prescrizioni discendenti dalle norme tecniche del P.R.G.
- i vincoli esistenti;
- l'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate con deliberazione del Consiglio Comunale;
- la situazione dei piani attuativi;
- la situazione dei piani pluriennali di attuazione ai sensi dell'art. 13 della legge 10/77;
- ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni interne o di Giunta Municipale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio.

Il certificato conserva validità per 180 giorni dalla data del rilascio. Entro il termine di validità del certificato stesso, l'interessato può presentare istanza di concessione di cui agli artt. 6 e 7 del presente regolamento; in tal caso le documentazioni relative dei luoghi previste all'art. 6 e 7 del presente regolamento sono sostituite dal certificato d'uso del suolo.

Art. 11

Procedura per la presentazione della domanda.

Le domande di concessione e di autorizzazione, corredate dagli atti e documenti di cui ai precedenti artt. 7, 8 ed 11, devono essere presentate alla competente Autorità Comunale la quale, dopo aver controllato che gli atti e documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, ed indicati nel presente regolamento, l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e della data del ricevimento.

Art. 12

Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri.

Le domande di concessione e di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione all'Ufficio. Qualora nel corso dell'istruttoria della richiesta di concessione o di autorizzazione l'organo competente ritenga necessario richiedere chiarimenti, altri elaborati e documenti, può farne richiesta scritta all'interessato.

L'esame della domanda assumerà l'ordine cronologico della data di presentazione della integrazione richiesta qualora l'integrazione stessa si riferisca ad elaborati esplicitamente previsti nel presente R.E.

La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, importa la revoca tacita della domanda di concessione o di autorizzazione.

Dell'istruzione della domanda di concessione o di autorizzazione viene redatto un rapporto contenente le osservazioni e le valutazioni dei funzionari preposti a tale fase del procedimento. L'interessato e chiunque possa essere contro-interessato ha facoltà di conoscere il contenuto dei rapporti all'atto della richiesta del parere alla C.E.C.

Tutti i progetti devono essere sottoposti all'esame:

- dell'Ufficio sanitario, per quanto di sua competenza
- del veterinario limitatamente ai fabbisogni destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetrica, allineamenti di distanze, ecc..) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle reti pubbliche, per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione, o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza, relativamente agli edifici per la realizzazione di esercizi commerciali, delle corrette previsioni dei parcheggi pertinenziali conformemente alla disciplina vigente in materia, e della valutazione di impatto sulla viabilità ex artt. 16 e 17 del D.P.R.S. 11.07.2000;
- della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

Art. 13

Commissione edilizia — Composizione.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri elettivi:

sono membri di diritto della Commissione Edilizia:

- il Sindaco o suo delegato, che la presiede;
- dall'Ufficio Sanitario o da un suo delegato;
- il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato pari titolo.

Sono membri elettivi della Commissione Edilizia:

- tre tecnici abilitati all'esercizio della professione in materia urbanistico edile;
- da un geologo designato dal Consiglio Comunale.

Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I commissari di nomina consiliare durano in carica 5(cinque) anni e non possono essere rieletti.

Il commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, e il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari di nomina consiliare possono essere dichiarati decaduti dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

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

Per aspetti di particolare importanza il Presidente della C.E. può invitare alle adunanze, senza facoltà di voto, anche esperti di chiara fama nei problemi trattati.

Art. 14

Compiti della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere consultivo obbligatorio:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, P.R.G., Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, Varianti allo strumento urbanistico vigente;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;

- e) sul rinnovo delle concessioni;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

Art. 15

Adunanze della Commissione edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, consegnato almeno cinque giorni prima della riunione.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei Componenti.

Le deliberazioni sono rese a maggioranza di voti dei presenti, ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente può designare i Commissari di volta in volta relatori su singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione di progetti da essi elaborati, od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati, e dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti, le eventuali dichiarazioni di voto, il parere adottato; e devono riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

I processi verbali sono firmati dal Presidente, dai Componenti e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia" completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

L'interessato alla domanda, e chiunque contro-interessato ha facoltà di conoscere il verbale della C.E. La copia del verbale rimane depositata presso la segreteria della C.E. per 30 (trenta) giorni.

Art. 16

Rilascio della concessione: Pagamenti ed esoneri.

Il rilascio è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla Legge 10/77, ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti o analoghe provvidenze;
- atti d'obbligo prescritti dal presente Regolamento.

La concessione edilizia è data al richiedente corredata da duplice copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa.

Ove necessario, il Sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante idonea fideiussione bancaria o di primaria Compagnia d'Assicurazione.

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

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni della legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi eventualmente richiesti.

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico il 31/10/1977, nonché al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore regionale allo sviluppo economico l'11/11/1977.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

Il contributo commisurato al costo di costruzione può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della L. 28/1/1977 n. 10 e dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n. 457.

Nei casi previsti dall'art. 5 della L. 28/1/1977 n. 10 i contributi sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dal Comune sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Assessore regionale per lo sviluppo economico con decreto del 31/5/1977.

Nessun contributo è dovuto da coloro che chiedono concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare ed i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili. Appartengono a questa categoria le cooperative edilizie, che abbiano i requisiti per accedere ai finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata.

Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo, e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 17

Rilascio dell'autorizzazione.

L'autorizzazione edilizia è data al richiedente, corredata da duplice copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Qualora gli interventi siano tali da non comportare il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, e non riguardino edifici soggetti a vincoli previsti dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939, l'istanza di autorizzazione si intende accolta una volta scaduto il termine di 90 (novanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato.

In tal caso il richiedente può dar corso dando comunicazioni al Sindaco del loro inizio.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di modifiche che giustificano un nuovo esame.

Art. 18

Titolare della concessione edilizia e autorizzazione edilizia.

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione o della autorizzazione possono chiedere la voltura dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione della concessione non è soggetta a contributo concessorio.

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

Art. 19

Validità, decadenza e annullamento della concessione.

I lavori dovranno essere iniziati entro 12 mesi dalla data del rilascio della concessione, e dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio, pena la decadenza della concessione edilizia.

Entro i termini di validità della concessione l'interessato potrà richiedere il rinnovo della concessione stessa, che sarà consentito semprechè non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi o regolamenti, e semprechè non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art. 13 della legge 10/77.

Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessorio anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato di cui all'art. 18 della legge 10/77.

Su istanza degli interessati, in considerazione:

- della mole d'opera da realizzare;
 - di fatti estranei alla volontà del concessionario;
 - di opere fruente di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- il Sindaco, con provvedimento motivato e sentita la Commissione edilizia, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione;

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/1967.

L'autorizzazione ha validità di 36 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati ultimati, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenerne il rinnovo.

La concessione o l'autorizzazione edilizia è annullata:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione o l'autorizzazione qualora il proprietario dell'opera violi condizioni, prescrizioni ed atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio.

In tal caso la concessione o l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Art. 20

Varianti al progetto.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso se entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotta alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto, e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPITOLO III **Esecuzione della concessione**

Art. 21

Inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Sindaco che vengano assegnati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di allaccio degli scarichi nelle fognature ed i punti di presa dall'acquedotto.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale é tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione scritta.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

Art. 22

Direttore dei lavori e costruttore.

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco le generalità e la qualifica del Direttore dei lavori e del costruttore.

Il Direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Ove il costruttore sia una persona giuridica dovrà presentare, unitamente all'accettazione dell'incarico, documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale dovrà essere comunicata al Comune.

Art. 23

Responsabilità.

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di propria competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al Comune ogni mutamento della rappresentanza legale.

Art. 24

Ordine di cantiere.

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

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, del calcolista delle opere in cemento armato.

In cantiere devono essere conservata la copia della concessione edilizia e dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità cui è demandata la sorveglianza.

Art. 25

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione del suolo è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche, ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione, oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto rilascio del suolo pubblico, il predetto deposito cauzionale verrà restituito al netto delle spese eventualmente necessarie per l'esecuzione dei ripristini a regola d'arte.

Art. 26

Visite di controllo.

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

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare della concessione edilizia è tenuto a comunicare per iscritto al Sindaco sia l'inizio dei lavori che la loro fine.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire operazioni di controllo per le quali andrà redatto apposito verbale.

Art. 27

Norme particolari per i cantieri edilizi.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIO, ANTINCENDIO E DIVERSE

CAPITOLO I

Gli indici edilizi e i criteri per il computo

Art. 28

Gli indici parametrici

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, è regolata dagli indici e dai parametri così come definiti nelle norme tecniche di attuazione del PRG, con riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche:

- a) area edificabile (Ae): rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) superficie minima del lotto edificabile (Sm): indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime la superficie massima in mq. (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq. di area edificabile;
- d) rapporto massimo di copertura (Q): esprime il rapporto tra la superficie coperta dalla parte in elevazione del fabbricato e l'area del lotto;
- e) altezza massima (H): indica l'altezza massima misurata in ml. consentita dagli strumenti urbanistici;
- f) distanze minime dai confini (di) e dal ciglio della strada (ds): le distanze minime dai confini e dal ciglio della strada misurate in ml;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il massimo volume in mc. costruibile sui mq. di area edificabile (Ae);
- h) volume edificabile (Ve): è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'indice di fabbricabilità (If).

Art. 29

Criteri per il computo degli indici edilizi.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di terzi sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- aree dello stesso richiedente la concessione non contigue, o con destinazione urbanistica per opere pubbliche, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree che risultano già asservite ad altre costruzioni.

L'altezza degli edifici (H), è data dalla media dell'altezza dei fronti.

DEFINIZIONI:

Ai fini dell'attuazione del presente regolamento, per ognuna delle voci sottoelencate si intende:

- a) nuova edificazione: ogni intervento di edificazione ex-novo;
- b) demolizione e ricostruzione: la eliminazione di un edificio esistente e la realizzazione di un nuovo edificio nell'area di risulta, di volume pari al preesistente;
- c) demolizione e riedificazione: la demolizione di un edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio, di dimensioni e volume diversi dal preesistente;
- d) ampliamento: quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire l'edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementare;
- e) sopraelevazione: un ampliamento dell'edificio esistente, in senso verticale;
- f) manutenzione ordinaria: quegli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- g) manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

h) restauro e risanamento conservativo: quel complesso di lavori rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

i) ristrutturazione edilizia: quel complesso di lavori 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

l) ristrutturazione urbanistica: quel complesso di 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi;

m) superficie lorda: la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti; sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso; nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici e magazzini; sono invece escluse, quelle adibite a cantine a servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati; non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici;

n) volume edificabile: il volume che può essere realizzato su un terreno edificabile, calcolato in base alla densità fondiaria ammessa dal PRG.

Il volume edificabile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da realizzare sul lotto;
- i fabbricati accessori, per la loro parte fuori terra.

Il volume edificabile non comprende i volumi tecnici dell'edificio.

Il volume edificabile si calcola dal piano di marciapiede o, in sua assenza, dal piano strada all'estradosso del solaio piano di copertura. Se la copertura è a tetto il volume si calcola dal piano strada o marciapiede alla linea di gronda del vano più alto e comprende quanto racchiuso entro il profilo esterno delle pareti. Nel caso di fabbricati prospicienti su strade a differenti livelli di altezza, il volume si calcola considerando la media delle altezze delle strade prospicienti. Se il fabbricato è ad angolo e prospetta su tre strade la media viene estesa ai tre fronti stradali.

o) volumi tecnici: le costruzioni strettamente necessarie a contenere quelle parti degli impianti tecnici che possono, per esigenze tecniche di funzionamento degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche;

p) altezza: si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa), sino all'estradosso del solaio di copertura del vano più alto. Nel caso delle mansarde, si considera all'altezza media della struttura di copertura misurata all'estradosso.

Ove la copertura del tetto avesse pendenza superiore al 35% si considera la linea di gronda all'estradosso come posta ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso.

A tal fine, per linea di gronda si intende l'intersezione della parete verticale con l'estradosso della copertura.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di terreni in pendenza non inferiore al 15% è consentito superare l'altezza come sopra determinata, con un massimo assoluto di mt. 2,50, nei seguenti casi:

a) *Quando i fabbricati non prospettino su strade e spazi pubblici e ciò ai fini del rispetto del D.M. 16/01/1996 e s.m.i. (normativa antisismica);*

b) *Quando i locali, a causa dei quali si consente di superare l'altezza, siano solamente quelli definiti dall'art. 35 del R.E.C. (piani seminterrati) con prospetto sul lato a valle del terreno.*

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

q) numero dei piani: numero dei piani fuori terra degli edifici, risultanti dalla sistemazione del terreno immediatamente circostante l'edificio. Non vengono computati i piani interrati, così come definiti dall'art. 36, nonché i piani seminterrati e sottotetto nei quali non esistano parti dotate dei requisiti previsti per l'abitabilità negli artt. 35 e 38.

r) distacco tra gli edifici: la distanza minima tra le proiezioni perimetrali dei fabbricati, misurate nei punti di sporgenza, con eccezione dei balconi aperti sporgenti non oltre mt 1,20 e comunque secondo le disposizioni dell'art. 56 del presente regolamento.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio in relazione alle proiezioni delle sue pareti, misurate nei punti di massima sporgenza e la linea di confine; nel caso di pareti non parallele deve essere comunque rispettata in ogni punto la distanza minima prevista.

La distanza minima è stabilita in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato comunque un minimo assoluto di mt 10,00, salvo nei casi precisati nelle norme tecniche di attuazione del PRG.

s) lavori iniziati: allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, almeno con l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione;

t) lavori ultimati: quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile e quando sia stato richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità a norma del R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni;

u) spazi interni agli edifici: le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro;

v) chiostrina: uno spazio interno circondato da edifici, di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti ed in ogni caso con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt 3,00.

Le chiostrine possono essere chiuse o aperte a seconda che i fabbricati che li recingono presentino o meno soluzioni di continuità secondo i relativi tipi edilizi.

Nelle zone in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzate chiostrine comuni a più proprietari ferme restando le dimensioni date.

Le eventuali separazioni di confine tra le chiostrine debbono essere realizzate con soluzioni che permettono la ventilazione trasversale tra le due parti.

Al fine delle dimensioni delle chiostrine aperte a confine, la parte su confine si considera come chiuso e della massima altezza raggiungibile.

Sono esclusi dal calcolo del volume di cui al comma precedente:

a) il volume entro terra rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato,

b) i volumi tecnici ovunque ubicati, strettamente necessari a contenere impianti tecnici al servizio dell'edificio (locali lavatoi, stenditoi, extracorse degli ascensori, serbatoi idrici, impianto di riscaldamento e relativi vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ed impianti tecnologici in genere) ed a consentirne la manutenzione;

c) i portici se d'uso pubblico, i balconi, parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

CAPITOLO II

Caratteristiche dei locali e prescrizioni igienico ed edilizie

Art. 30

Classificazione dei locali.

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

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

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, sale di riunione, gabinetti medici.

A.2 Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

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

- officine meccaniche, laboratori relativi ad attività lavorative, cucine collettive;

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

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S.1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S.2 a) vani scala in genere;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento

- o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, stenditoi e legnaie.

S.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq.

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 31

Caratteristiche dei locali.

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro ovvero per locali areati artificialmente di cui al successivo articolo di norma:

1) i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. In particolare per i locali di categoria A1, l'ampiezza delle aperture deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie netta del pavimento.

Le dimensioni minime dei locali adibiti a residenza devono essere tali che:

a) per ogni abitante si assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi;

b) le stanze da letto non devono avere superficie inferiore a mq. 9; se esse sono destinate a due persone la loro superficie non può essere inferiore a mq. 14;

c) il soggiorno sia esteso almeno mq. 14; il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;

2) I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi chiusi (cavedii), salvo le centrali termiche e particolari prescrizioni tecniche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella netta dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di mt. 2,40 con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a mt. 2,00.

I locali di cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedii, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat. S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i cm. 10, salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni, e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza minima tra le pareti fronteggianti del cavedio non dovrà essere inferiore a mt. 3,00.

Art. 32

Impianti speciali di areazione.

Nei casi di adozione di impianti di areazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima della realizzazione deve essere depositato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità dei locali è subordinata alla presentazione della perizia giurata di cui all'art. 3 della L.R. 31/05/1994, n. 17.

In casi particolari possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edifici e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 33

Soffitti inclinati.

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di mt. 2,00 per i locali di cat. A

Art. 34

Classificazione dei piani.

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2, ed S1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 35

Piani seminterrati.

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di cat. A2 purché: l'altezza netta non sia inferiore a mt. 2,70, la quota del soffitto sia in media metri 1,40 più alta della quota del marciapiede o del terreno sistemato; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento poggi su un vespaio areato e la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione può consentire deroghe eventuali per fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Eventuali locali sottostrada, che ricevono luce ed aria diretti così come i piani seminterrati definiti nel presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art. 31, possono essere utilizzati a scopo abitativo con l'obbligo di realizzare le opere di protezione e isolamento per la parte del fabbricato sottostrada o al di sotto del piano sistemato. Le suddette opere di protezione e isolamento dovranno essere specificamente indicate e descritte negli elaborati di progetto.

Art. 36

Piani interrati.

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzate per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'areazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini di idonea dimensione.

Art. 37

Piani terreni.

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza libera minima di mt. 2,70 misurata dal piano di pavimento al soffitto, o all'intradosso della volta a 2/3 della monta;
- b) vespai areati per tutta la loro estensione, se non ci siano piani sottostanti;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di superficie minima pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura di riscontro o areazione forzata nei locali aventi una profondità superiore a mt. 7,00;
- d) la disponibilità di un servizio igienico per ogni unità immobiliare.

Art. 38

Sottotetti.

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i metri 2,00 se non vengono computati nel volume.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai mt 2,70 e che l'altezza minima assoluta non sia inferiore a ml. 2,00.

Art. 39

Cortili.

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti.

Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purché la loro superficie sia sistemata a giardino e purché la normale libera tra pareti fronteggiantesi raggiunga il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

Davanti a ciascuna apertura di ambienti di abitazione ci deve essere uno spazio libero profondo di almeno mt. 10,00 lungo la perpendicolare al piano dell'apertura.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili la cui profondità non sia maggiore del lato aperto sul cortile stesso. Nei cortili è vietata qualsiasi costruzione fuori terra, fatta eccezione per la guardiola del portiere.

Art. 40

Norme edilizie per le costruzioni rurali.

Tutti i locali, per attrezzature e non, devono avere accesso diretto dall'esterno, e non possono avere comunicazioni dirette con i locali di abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazioni alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere dei locali necessari;

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero di animali, dovranno in ogni caso essere distanti dalle abitazioni almeno 10,00 ml.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulle pubbliche vie, dalla quale disteranno almeno mt. 10,00, a meno di distanze maggiori fissate dal D.M. 1/4/1968 e successive modifiche e integrazioni a protezione del nastro stradale.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1/12/1930 n. 1862 modificato dalle leggi 25/6/1931 n. 925 nonché degli artt. 233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27/7/1934 n. 125 e successive modifiche e integrazioni.

Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi, come da qualunque abitazione, almeno mt. 30,00.

Art. 41

Manufatti in struttura precaria

I manufatti in struttura precaria non debbono osservare gli indici e le distanze previste per le costruzioni quando sono osservate le seguenti condizioni.

- 1- siano esclusivamente al servizio di fabbricati esistenti e ne venga dimostrata, con circostanziata relazione, la necessità;
- 2- il richiedente l'autorizzazione deve essere il proprietario del suolo e del fabbricato di cui l'opera deve essere al servizio;
- 3- siano realizzati con struttura in profilati metallici e pannelli di metallo o plastica con schermatura a vetro o plastica;
- 4- non siano stabilmente ancorati al suolo ma ad esso appoggiati ed eventualmente fermati con piastre e bulloni filettati e relativi dadi;
- 5- non siano abitabili
- 6- siano a giorno e le superfici di chiusura debbono essere costituiti; almeno per il 70% da pannelli di vetro o materiale simile;
- 7- non vi siano installati al loro interno attrezzature o strumenti che possano fare supporre che al loro interno si possano eseguire lavorazioni di qualsiasi tipo;
- 8- se vengono realizzate sul confine di proprietà, il rilascio dell'autorizzazione è condizionata all'esibizione di dichiarazione, con firma autenticata, con la quale il confinante acconsente all'esecuzione dell'opera, dichiarando di conoscerne forma e dimensione e di sollevare l'amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- 9- la richiesta deve essere accompagnata , tra l'altro, da dichiarazione, con firma autenticata, con la quale il richiedente l'autorizzazione dichiara di provvedere alla demolizione dell'opera entro trenta giorni dal ricevimento di semplice invito da parte del Comune e, in caso di sua inadempienza, autorizzare sin da ora il Comune ad eseguire la demolizione d'ufficio ponendo le spese a suo carico e ciò nel caso in cui: il suolo su cui sorge il manufatto dovesse rendersi necessario per l'esecuzione d'opera pubblica o costituisse remora alla sua realizzazione; ne venisse cambiata la destinazione senza preventiva autorizzazione del comune; venisse accertato l'uso del locale per attività non consentite alla legge;
- 10- non è consentito in frazionamento tra fabbricato e manufatto in struttura precaria;
- 11- tutti gli obblighi assunti dal richiedente l'autorizzazione debbono essere sanciti da nota trascritta.

Art. 42

Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A ed S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di cat. A2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno cm. 25 di spessore ed il piano di calpestio deve risultare almeno 30 cm. più alto del piano di campagna; in alternativa può essere circondato da intercapedine come nei casi di cui ai precedenti artt. 35 e 36.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A1 ed S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 43

Fognature.

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, nella rete della pubblica fognatura; in mancanza di questa il Sindaco può autorizzare l'uso di fosse settiche (non sono ammessi pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali, poste alle distanze fissate dalle norme tecniche di cui alla Circolare Ass. Reg. Territorio e Ambiente 10/04/1987, n. 14854.

Tutte le tubazione delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura degli edifici.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune, come previsto dallo specifico Regolamento Comunale per il servizio di fognatura.

Art. 44

Impianti sanitari minimi.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

I WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 45

Rifornimento idrico.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'igiene competenti e l'uso potabile deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti di allacciamento alla rete dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

CAPITOLO III Prescrizioni antincendio

Art. 46

Numero e tipo delle scale - vani ascensore.

La larghezza netta minima delle scale che servono piani in cui ci siano locali abitabili è di mt. 0,80. Maggiori larghezze dovranno essere adottate in quanto prescritte dalle disposizioni vigenti in materia dettate dalle Autorità competenti (VV.FF. ecc.)

Le scale esterne a giorno, in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti commi, non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

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

Art. 47

Focolai, camini e condotte di calore.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria e indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti solo quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e collocate a distanza di almeno cm. 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaiole debbono essere costruiti in maniera decorosa, e debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

La bocca d'uscita delle canne fumarie, qualora sprovviste di accorgimenti tecnici per l'abbattimento dei fumi, che non siano in contrasto con le norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico, dovrà essere posta ad una distanza, misurata orizzontalmente, non inferiore a mt. 10,00 da pareti finestrate.

Quando occorra di attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Art. 48

Condotti di gas.

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas attraversanti muri, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

Art. 49

Autorimesse.

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse per più di 9 automezzi debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite in lamiera metalliche o di materiale incombustibile, e possedere impianti interni o apparecchi di spegnimento. In questo caso inoltre l'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa dell'autorimessa deve essere eseguita con mura tagliafuoco. Intercapedini di areazione devono essere ad esclusivo servizio del locale.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 mt.

Art. 50

Impianti di spegnimento.

Nei fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio, e ritenuti idonei per il rilascio del N.O. da parte dei VV.FF.

Art. 51

Prescrizioni diverse.

Le disposizioni di cui al presente Capo fanno ovviamente salve tutte le prescrizioni che per i singoli progetti saranno impartite in materia dai competenti organi diversi da quelli comunali.

CAPITOLO IV Norme relative all'isolamento termico degli edifici

Art. 52

Interventi assoggettati alla legge 373/1976.

La documentazione di cui all'art. 19 del D.P.R. 28/6/1977 n. 1052, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori per i seguenti interventi:

a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione edilizia è successiva alla data del 6/5/1978 (V. art. 16). comunque riscaldati, con la sola esclusione di quelli adibiti ad attività industriale ed artigianale, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione.

Agli effetti della predetta legge, è considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali, sia un locale isolato;

b) le varianti a concessioni;

c) ristrutturazione di edifici esistenti. Per ristrutturazione ai sensi dell'art. 1 del D.P.R 28/6/1977 n. 1052, si intende un intervento su edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:

- muro di tamponamento

- solai di copertura e sottotetto

- pavimento su solai che insistono su spazi aperti o che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 50%

d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

Art. 53

Verifiche dell'isolamento termico licenze di abitabilità.

A lavori ultimati il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifichi sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.

Non potranno essere rilasciate licenze d'uso e di abitabilità ad edifici per i quali l'ufficio tecnico comunale abbia segnalato difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata depositata la suddetta dichiarazione congiunta. Quanto sopra fatta salva ogni certificazione di prevenzioni incendi prescritta dalla specifica normativa.

CAPITOLO V Arredo urbano

Art. 54

Decoro generale.

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali sostegni di cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di decoro e di ordine, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 55

Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

Nelle nuove costruzioni o nelle modifiche di edifici esistenti, tutte le parti esterne e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzati con materiali e cure di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Sulle pareti esterne è vietato sistemare scarichi e canalizzazioni, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che li inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

Ogni proprietario ha obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, ed ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non inferiore a mesi tre; decorso il quale i lavori sono eseguiti d'Ufficio.

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

Le norme dei commi precedenti valgono anche per la rimozione di eventuali interventi non autorizzati sui fronti degli edifici.

Art. 56

Aggetti e sporgenze.

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 dall'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a mt. 2,20 da piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a mt. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando queste strade abbiano una larghezza non inferiore a mt 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere a quota inferiore a mt. 3,50 dal piano del marciapiede, o a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal ciglio stradale più del decimo della larghezza della strada.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a mt. 3,00 se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate del filo esterno del corpo aggettante.

Art. 57

Tablette stradali e numeri civici.

Le tablette ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Art. 58

Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.

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

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

Art. 59

Uscite dalle autorimesse e rampe.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc..) deve

intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml. misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Art. 60

Zoccolature.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 61

Intercapedini.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 62

Coperture.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiali indeformabili almeno per un'altezza di 2,00 mt. Non sono ammessi pluviali che scarichino ad altezza superiore a cm 5.

Art. 63

Recinzioni.

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono avere altezza superiore a cm. 100 della quota stradale.

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

Art. 64

Mostre - vetrine — insegne.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori, dimensioni e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 65

Marciapiede e porticati.

I marciapiede, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortili, altane, ballatoi, terrazze, ecc..., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 66

Zone verdi e parchi.

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

Art. 67

Depositi di materiali.

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 68

Norme particolari.

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc.. a completamento degli edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. Tranne i casi in cui questi costituiscano pericolo per la pubblica incolumità, sarà obbligo di piantumare un numero non inferiore a quello estirpato in luogo e posizione più sicura e con essenze compatibili.

Art. 69

Aree scoperte.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle invariate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc..

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

CAPITOLO VI Norme particolari

Art. 70

Eliminazione barriere architettoniche.

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28

della legge 30/03/1971 n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con DPR 27/4/1978 n. 384 e nelle leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del DPR 27/4/1978 n. 384 e successive modifiche e integrazioni.

art. 71

Parcheggi.

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi. e devono essere distinti dal parcheggio pubblico primario degli strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

Per spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, in aree esterne oppure promiscuamente, od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 72

Protezione dell'ambiente.

L'attività edilizia nell'ambiente è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli esplicitamente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

Art. 73

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc.. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 74

Locali per allevamento e ricovero di animali.

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 75

Impianti per lavorazioni insalubri.

Gli impianti per la lavorazione insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 76

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.

Piani di lottizzazione

Finalità del piano di lottizzazione è l'attuazione, su iniziativa privata, delle previsioni del PRG e ove operanti, del programma pluriennale di attuazione, di cui al Titolo III della L.R. n. 71/78.

Una convenzione stipulata tra il Comune ed i proprietari dei terreni da lottizzare, stabilirà i limiti ed i vincoli cui questi ultimi debbono attenersi e stabilirà altresì l'ammontare degli oneri derivanti dai contenuti del piano di lottizzazione stesso, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

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

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. L'interessato dovrà eleggere espressamente per iscritto il domicilio nel Comune di Monterosso Almo, relativamente ad ogni atto o affare ad esso relativo.

Qualora il richiedente sia una persona giuridica dovrà essere prodotta documentazione idonea da cui risultino: la natura, la sede e la rappresentanza legale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500;
- 3) schemi altimetrici in scala non inferiore a 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc...;
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.
- 11) proposta di convenzione;

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 77

Proposta di convenzione.

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29/9/1964 n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quarta parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno a costituire una cauzione, con un deposito di denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere Comunale, per un importo pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;

Art. 78

Oneri sostitutivi della concessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse; come pure può prescrivere che in luogo di cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Art. 79

Procedura per la concessione della lottizzazione.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione risulti meritevole di concessione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione. In caso di diniego il Sindaco darà comunicazione al richiedente dei motivi che non consentano l'approvazione della lottizzazione.

Dopo l'approvazione della delibera consiliare, a norma dell'art. 41 octis della legge 17/8/1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione, che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia la concessione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 80

Validità della concessione per le lottizzazioni.

La concessione per la lottizzazione ha validità massima di 10 (dieci) anni.
Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 81

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere concessi così come previsto dal presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Non è ammesso rilasciare concessioni edificatorie in zone oggetto di piano di lottizzazione prima del completamento e relativo collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 82

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

Qualora entro il termine di validità della concessione a lottizzare non vengano realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 83

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 84

Concessioni edilizie nella lottizzazione.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento. Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Art. 85

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 86

Deroghe.

Alle prescrizioni previste dal Piano Regolatore Generale è possibile derogare nei casi e secondo le modalità previsti dalle norme vigenti.

Art. 87

Adeguamento delle costruzioni preesistenti.

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

Art. 88

Controlli e repressioni degli abusi.

Ai sensi dell'art. 32 della legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengano realizzate nel territorio comunale.

La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni ma anche gli aspetti funzionali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzo.

Qualora le opere vengano effettuate difformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla concessione edilizia rilasciata o comunque sia diversa da quella risultante da atti ufficiali, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa a pristino.

L'ordine di sospensione in caso di violazioni meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori o attività iniziati senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di legge

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione e il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 81 della legge 616/1977.

Art. 89

Sanzioni.

Alle violazioni delle norme del presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dagli articoli 106 e seguenti dal T.U. della legge Comunale e Provinciale 03/03/1934 n. 383.

L'inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1625.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le violazioni delle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

- 1) Mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di 60 giorni per la quota commisurata al costo di costruzione:
- a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
 - b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° e il 60° giorno successivo alla scadenza dei termini fissati;
 - c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° giorno dalla scadenza dei termini previsti.
- 2) Opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione o di autorizzazione, oppure in difformità totale o parziale con esse: saranno applicate le disposizioni di cui alla Legge 28/2/1985 n. 47 ed alla L.R. 10/8/1985 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 90

Entrata in vigore del Regolamento.

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

Art. 91

Opere già autorizzate.

Le opere già autorizzate e non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Art. 92

Occupazione di suolo pubblico.

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

Art. 93

Depositi di materiali nelle zone residenziali.

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

Art. 94

Canne fumarie.

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari o abolite entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 95

Antenne Radio e Tv.

Il Sindaco può ordinare, per l'estetica dell'abitato, negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 96

Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.