

CAPO I° : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da realizzare ex novo nel territorio comunale, o che modifichino o completino opere già realizzate, sono soggette alle disposizioni, prescrizioni ed indicazioni contenute nel presente Regolamento, nelle Norme attuative del P.U.C., nella cartografia e tabelle ad esso allegate che disciplinano lo sviluppo urbanistico.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge.

Poiché l'Art. 871 del Codice Civile dispone che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di Legge, Regolamenti e Convenzioni in materia.

Art. 3

Commissione edilizia

Ai sensi del Decreto legislativo n. 29 del 03.02.1993, artt. 8d e 61, che detta Norme in materia di composizione delle Commissioni comunali, la Commissione Edilizia si compone di n. 2 membri di diritto, n. 5 membri elettivi.

- Membri di diritto:

- a) il Sindaco o un suo delegato
- b) un medico del S.S.N. designato dalla A.S.L.

- Membri elettivi:

- c) un ingegnere o un architetto, eventualmente scelto in una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;
- d) un geometra o un perito edile, eventualmente scelto in una terna proposta dal relativo Collegio Professionale;
- e) un geologo, eventualmente scelto in una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;
- f) un componente in rappresentanza dell'impresaria edilizia;
- g) un esperto in materia di tutela del paesaggio;

La funzione di Segretario è affidata al Tecnico Comunale o a un suo delegato.

Il Presidente della Commissione Edilizia è il Sindaco o il suo delegato. Per casi di urgenza, e la contemporanea indisponibilità del Sindaco, funge da Presidente l'Assessore anziano.

La nomina dei componenti elettivi è demandata alla Giunta Municipale (art. 48 del TU n. 267/00), così come previsto anche dallo Statuto Comunale approvato con Deliberazione Comunale n. 23 del 28/09/2000.

La Commissione Edilizia dura in carica quattro anni.

I Commissari decadono dopo tre assenze consecutive ingiustificate o dopo cinque assenze, anche non consecutive, se queste avvengono nell'arco di un anno a partire dalla

prima assenza senza giustificato motivo. La decadenza viene deliberata dalla G.M. che provvede a nominare il sostituto.

Art. 4

Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia, se esistono pratiche poste al suo esame, si riunisce almeno una volta al mese e ogni qualvolta il Presidente della Commissione lo ritenga opportuno. Dovrà, comunque, riunirsi ogni qualvolta sia necessario per rispettare il termine legale previsto per l'evasione delle pratiche.

Il Segretario provvede a redigere i verbali con i pareri espressi, a trascriverli in apposito registro e a far apporre la firma, oltre che propria, di tutti i componenti intervenuti.

Su ogni progetto esaminato verrà posto il timbro della Commissione con la data della seduta in cui lo si è esaminato e la firma di uno dei componenti presenti.

Le riunioni della Commissione sono valide quando vi partecipa la metà più uno dei componenti la Commissione compreso il Presidente. Le decisioni della Commissione sono prese a maggioranza dei membri presenti e sono motivate. In caso di parità di voti è preponderante quello del Presidente.

L'art. 4 della Legge 4.12.1993 n. 493 così come sostituito dall'art. 60 della L. 23.12.1996 n. 662 relativo alle procedure per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, comma 3, impone che il responsabile del procedimento, nella fase istruttoria della pratica per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, entro il termine di sessanta giorni, acquisisca il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il Presidente, di sua iniziativa o su richiesta della Commissione stessa, può chiamare a partecipare alle riunioni, a titolo consultivo ed in via eccezionale, altri funzionari o liberi professionisti specialmente versati nella materia da trattarsi nella Commissione stessa.

Art. 5

Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La commissione Edilizia è obbligatoriamente chiamata ad esprimere pareri:

1°) sui progetti delle opere soggette a Concessione o ad autorizzazione edilizia di cui ai successivi artt. 6 e 7 e, inoltre, su richiesta del Sindaco, può pronunciarsi:

2°) su tutte le questioni di carattere edilizio ed urbanizzativo riguardanti il territorio comunale;

3°) sull'interpretazione del presente Regolamento e del Piano Urbanistico Comunale ove se ne ravvisi la necessità;

4°) sull'apertura, soppressione e modificazione di qualsiasi via, piazza, passaggio pubblico;

5°) sui progetti di impianti e di servizi di uso pubblico;

6°) sui piani esecutivi proposti e su eventuali osservazioni e opposizioni ;

7°) su direttive per l'esecuzione di lavori.

Il parere della Commissione Edilizia dovrà formarsi nel rispetto delle disposizioni regolamentari. Dovrà anche tener conto del pregio architettonico e del decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo di evitare offese all'estetica degli edifici, in specie quando gli elaborati in esame rivelino deficienza di studio sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La Commissione, pur riconoscendo ai progettisti libertà nella scelta dello stile, dovrà assicurare che le opere progettate si inseriscano senza fratture nell'ambiente circostante e rispettino le caratteristiche storico - culturali del paese.

La Commissione Edilizia può chiedere che un progetto sia presentato con tutta la documentazione occorrente per illustrare compiutamente la situazione di fatto esistente e quella in progetto; può pure richiedere che i progettisti vengano ad illustrare e chiarire di presenza i loro elaborati, oppure accogliere, se ritenuto opportuno, eventuali richieste degli stessi di essere ascoltati.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti ed iniziative in genere di cui siano autori o promotori ed in cui siano comunque coinvolti e nei casi in cui siano coniugi o parenti sino al quarto grado o legati da vincoli di affiliazione o siano conviventi. L'interessato potrà essere chiamato a fornire chiarimenti, ma non potrà essere presente al momento della formulazione del giudizio da parte della Commissione Edilizia.

La Commissione, potrà, in una con il suo parere, suggerire le modifiche e le integrazioni ai progetti che ritenesse più opportune.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia hanno carattere consultivo e non costituiscono presunzione di concessione o di autorizzazione di cui agli artt. 6 e 7. Tali atti, infatti, rimangono riservati esclusivamente all'Autorità preposta.

La partecipazione alle riunioni della Commissione Edilizia, così come l'espletamento di specifici incarichi, delegati dalla stessa ai suoi componenti, possono compensarsi con gettoni di presenza i cui importi vengono equiparati a quelli dei consiglieri comunali.

Art.6

Opere soggette a concessione edilizia.

Sono soggette a concessione edilizia, in tutto il territorio comunale, le opere comportanti trasformazioni urbanistiche e edilizie.

In particolare:

a) Opere di urbanizzazione,

- primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione telefonica, dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

- secondaria, così come indicate dall'art. art. 44 della L. 22/10/1971 n° 865 (vedi art. 61 del presente Regolamento);

b) Opere edilizie:

- Costruzione, ampliamento, riduzione, riadattamento, modifica, trasformazione strutturale o estetica, demolizione di fabbricati, variazione di destinazione d'uso ad esclusione dei casi ricadenti nell'art. 11 della L.R. 11/10/1985 n° 23;

c) Opere tecniche:

- ferrovie, funicolari, funivie a sbalzo permanenti;
- elettrodotti e linee a palo in genere;
- sbarramenti, sistemazioni di corsi d'acqua, canali e condotte in genere, distributori di carburanti e simili;

d) Le lottizzazioni dei terreni a scopo edilizio, previo nulla-osta delle autorità competenti.

Sono escluse dal rilascio della Concessione Edilizia le opere pubbliche di iniziativa comunale.

Art. 7

Attività soggette ad autorizzazione.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- scavi, reinterri, modifiche al suolo pubblico o privato, opere e ricostruzioni sotterranee
- i depositi su aree scoperte;
- le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- le recinzioni di terreni, e le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C., quelle costituenti impianti tecnologici al servizio degli edifici già esistenti e quelle occorrenti alla loro installazione;
- i volumi tecnici connessi ad opere di urbanizzazione primaria (Circ. del Coord. del Servizio Urbanistico, Assess. Regionale all'Urbanistica, n° 4501/U del 13/12/1988):
- installazione di serre;
- le occupazioni di suolo pubblico;
- i mutamenti di destinazione d'uso (secondo i disposti dell'art. 11 della L.R. 11.10.85 n.23);
- la collocazione, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi,;
- il collocamento o modifica di tende o tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- l'abbattimento di alberi d'alto fusto in aree prospicienti spazi pubblici o vincolate a verde pubblico o privato e la modifica di aree piantumate a verde arboreo previa autorizzazione degli organi competenti.
- Le altre opere così previsto dall'art. 13 della L.R. 11/10/1985 n° 23.

Ai sensi dell'art. 13, comma 4, della Legge Regionale n. 23 del 10 ottobre 1985 "le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate decorso il termine di sessanta giorni dalla presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del T.U. di cui al D. Lgs. n° 490 del 29/10/1999.

Art.8

Interventi soggetti a semplice presentazione di relazione progettuale, asseverante le opere da eseguirsi.

Come disposto dall'art. 15 della L.R. n° 23/85, i seguenti interventi sono subordinati alla presentazione di una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni urbanistiche:

- a) le opere di manutenzione ordinaria;
- b) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei;
- c) le opere interne.

A fine lavori dovrà essere presentata una dichiarazione con asseveramento delle opere realizzate.

Art.9

Lavori su terreni demaniali.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali vanno osservate le Norme specifiche di cui alla Legge 6 Agosto 1967 n. 765, art. 10 comma 2 e 3.

Art.10

Lavori eseguibili senza preventiva richiesta

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

Art. 11

Domanda di concessione edilizia e di autorizzazione.

La domanda di Concessione edilizia o di autorizzazione per eseguire i lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta legale e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato deve essere indirizzata al Responsabile del Servizio.

Nella domanda debbono essere indicati esplicitamente:

- a) le generalità, il codice fiscale ed il recapito del richiedente;
- b) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, del costruttore e dell'eventuale assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, pena la decadenza della Concessione. Progettista e

Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi e Collegi Professionali;

d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, delle persone od Enti ai quali intestare la Concessione ad edificare o l'autorizzazione.

Art. 12

Documentazione a corredo delle domande.

La richiesta di cui all'art. 11 dovrà essere corredata:

a) Per le opere edilizie:

- dichiarazione del richiedente resa ai sensi di legge, attestante il titolo di proprietà o altro titolo ad edificare esercitato dallo stesso sulle aree interessate dal progetto;

- uno stralcio della cartografia dello strumento urbanistico esteso fino a comprendere riferimenti certi per l'individuazione dell'area interessata dal progetto;

ed in quattro copie, salva la facoltà di richiederne il maggior numero necessario per la trasmissione ad altri uffici eventualmente competenti:

- una planimetria generale aggiornata della località, nella scala della mappa catastale, estesa all'area circostante la proprietà (evidenziata) di congrua estensione e con l'indicazione della viabilità di accesso;

- una planimetria del terreno interessato dalla costruzione in scala 1:200 con le quote planimetriche e le curve di livello riferite ad un capo saldo definito, con ubicazione quotata degli edifici previsti e l'indicazione delle sistemazioni esterne (parcheggi, giardini, ecc.);

- piante, sezioni e prospetti, in scala non minore di 1:100, dell'edificio in progetto e precisamente: piante quotate di tutti i piani diversi fra di loro, dei piani sotterranei, delle coperture e delle eventuali sovrastrutture; sezioni quotate, significative ed in numero sufficiente ad accertare le altezze interne, i rapporti con le aree sistemate esterne e gli spazi pubblici di riferimento, idonee a determinare la intera volumetria dell'edificio; i prospetti di tutti i lati visibili, estesi a parte degli edifici contigui;

- una relazione tecnico illustrativa, recante, fra l'altro, i dati catastali, e la notizia di eventuali vincoli gravanti sull'area. La mancata segnalazione dell'esistenza di vincoli sulla proprietà comporta la decadenza dell'autorizzazione eventualmente già concessa, qualora le opere già progettate risultassero in contrasto coi vincoli stessi.

- è facoltà dell'ufficio istruttore richiedere la documentazione fotografica della situazione di fatto esistente.

La relazione dovrà anche attestare il rispetto della Legge 9.1.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, sull'eliminazione delle barriere architettoniche e il rispetto delle norme tecniche specifiche quando siano presenti impianti tecnologici.

Quando le opere edilizie, di costruzione, modifica o demolizione, ricadono in zona "A" Centro storico, o riguardano edifici di particolare interesse artistico, storico, ambientale e paesaggistico, è facoltà dell'amministrazione richiedere fotografie, particolari costruttivi o altra documentazione.

b) Per le opere minori

Per i progetti di alcune opere minori comprese nell'art.7, la documentazione può essere firmata dal solo proprietario; qualora la entità o qualità delle opere lo richieda, la documentazione deve essere firmata anche dal Progettista e - prima dell'inizio dei lavori - dal Direttore dei lavori.

La documentazione deve constare :

- di una relazione sull'opera con tutte le indicazioni necessarie alla perfetta comprensione dei lavori effettivi da svolgere;
- degli eventuali allegati necessari alla localizzazione e definizione dell'intervento .

c) Per le opere di urbanizzazione

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti, nonché per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di persone o cose, la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dai proprietari del terreno e dal progettista. Essa dovrà comprendere:

- 1) dichiarazione resa ai sensi di legge attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- 2) una planimetria generale in scala 1:25000 della parte del territorio comunale interessato con l'indicazione dell'area d'intervento;
- 3) planimetrie, profili, sezioni, piante e prospetti, nelle scale d'uso comune e comunque sufficienti alla completa comprensione dell'opera per le parti edilizie secondo quanto sopradescritto alla lettera a);
- 4) una relazione tecnica illustrativa del progetto e delle modalità e tempi di esecuzione, accompagnata da fotografie generali che illustrano l'inserimento dell'opera nel paesaggio o nell'ambiente circostante;
- 5) eventuale parere di altri Uffici pubblici competenti.

Art. 13

Procedura per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art. 4, commi 1 - 6, della Legge 493/93, come sostituito dall'art. 60, comma 2 della Legge 662/96 - Finanziaria 97 - il rilascio delle concessioni edilizie sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti, sono soggette alle seguenti disposizioni:

al momento della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n° 241.

Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, e secondo l'ordine di presentazione, il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria.

Eventualmente convoca una conferenza di servizi (art. 14 L. 241/90).

Nei primi 15 giorni dalla domanda può chiedere, per una sola volta, l'integrazione dei documenti ed, in tal caso, decorrono nuovamente e per intero i sessanta giorni previsti per l'istruttoria.

Deve chiedere il parere della Commissione Edilizia e redigere una dettagliata relazione con la propria valutazione sul progetto.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine formula una motivata proposta.

Entro quindici giorni dalla scadenza del termine dei sessanta giorni la concessione edilizia deve essere rilasciata.

Se la concessione non viene rilasciata l'interessato può chiedere all'Amministrazione di adempiere entro quindici giorni. Decorso inutilmente anche questo termine, il richiedente può inoltrare al Presidente della Giunta Regionale la richiesta di nomina di un commissario ad acta. Tale nomina dovrà essere effettuata entro quindici giorni dal

ricevimento della richiesta. Entro trenta giorni dall'incarico il Commissario ad acta adotta un provvedimento con i medesimi effetti della concessione edilizia.

Quale atto preparatorio alla domanda di concessione il Comune è tenuto a rilasciare, a chi ne abbia titolo, entro trenta giorni dalla richiesta, un certificato in cui sono indicate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area interessata.

Restano ferme le norme relative alla acquisizione di pareri, nulla osta e certificazioni di competenza di autorità diverse da quella comunale (A.S.L., Genio Civile, Vigili del Fuoco, Assessorati Regionali, Soprintendenza ai BB.AA., Soprintendenza Archeologica, e altri organi o enti sovracomunali competenti).

L'approvazione del progetto è negata sempre e soltanto:

- quando esso non sia conforme alle norme del Piano Urbanistico Comunale o di successivi Piani Esecutivi approvati, del presente o di altri Regolamenti e Leggi in vigore;
- quando esso non ottenga i nullaosta eventualmente necessari; per carenze estetiche, architettoniche e planovolumetriche;
- quando risulta in contrasto con le prescrizione di un eventuale programma pluriennale d'attuazione;
- quando si fossero manifestati nella zona dei fenomeni che possano far temere il verificarsi di calamità naturali o si fossero create delle nuove circostanze ostative di interesse pubblico o di rilevanza igienico-sanitaria;
- quando non esistono tutte le opere di urbanizzazione primaria ne la previsione da parte del Comune della attuazione delle opere mancanti nel successivo triennio, ne l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione o nei termini previsti da specifica convenzione (zona "C")

Chiunque, in accordo e secondo le norme dettate dalla Legge n. 241/92 sulla trasparenza degli atti amministrativi e nel rispetto delle vigenti disposizioni sulla privacy, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrervi contro ove ravvisi la lesione di propri diritti o contrasti con le disposizioni di Legge, del P.U.C., del presente Regolamento Edilizio o dei Piani Esecutivi.

Art 14

Caratteristiche della concessione.

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli non esonerano il titolare, l'impresa esecutrice ed il direttore dei lavori dall'obbligo di attenersi strettamente al rispetto delle leggi, dei regolamenti in vigore e dei diritti dei terzi, ancorchè non espressamente evidenziati e richiamati nell'atto concessorio.

La concessione è valida esclusivamente per l'esecuzione di quanto rappresentato negli elaborati grafici o dichiarato nella documentazione inoltrata al Comune; qualunque aggiunta o variante o diminuzione da apportarsi al progetto va, pertanto, preventivamente approvata su apposita domanda.

La Concessione è data dal Responsabile del servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo a richiederla: è però trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati ed è irrevocabile, fatti salvi i casi in cui al successivo art. 16.

Art 15

Mancata determinazione sulla domanda di Concessione da parte del Responsabile del servizio.

Valgono le disposizioni vigenti in materia, in special modo è applicabile quanto previsto dai commi 5 e 6, dell'art. 4 della L. 4.12.93. n. 493 così come modificato dell'art. 60, comma 2, della L. 23.12.96 n. 662, misure di razionalizzazione della finanza pubblica, che, relativamente alle procedure per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, recita:

“decorso inutilmente il termine per l’emanazione del provvedimento” concessorio “conclusivo, l’interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all’autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.”

“decorso inutilmente il termine di cui al comma” precedente “l’interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell’esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all’attività del commissario” “sono a carico del Comune interessato”.

Art 16

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione Edilizia.

Le opere oggetto della Concessione Edilizia debbono avere inizio entro e non oltre un anno dalla data del rilascio della Concessione stessa, pena il decadimento della Concessione stessa e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Prima della scadenza di tale termine, il titolare potrà richiedere il rinnovo della concessione, che il Responsabile del servizio potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Il termine di ultimazione lavori può essere prorogato, ai sensi dell’art.4 della L.28-1-1977 n° 10, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l’ultimazione può essere concesso in considerazione della mole dell’opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Il Responsabile del servizio, quando la concessione risultasse ottenuta in base a documenti alterati o non rispondenti al vero, può annullarla anche se già rilasciata: in tal caso, oltre ad attivare i procedimenti sanzionatori previsti dalla Legge, ha l’obbligo di segnalare il fatto agli Ordini o Collegi professionali dei tecnici responsabili.

La concessione edilizia decade inoltre:

1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto effettivamente la Direzione, l’abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

2) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge o di regolamento o ad eventuali condizioni particolari inserite nella concessione o esegua varianti al progetto senza averne ottenuto la preventiva autorizzazione.

Art. 17

Deroghe.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e cioè limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa delibera del Consiglio Comunale, il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni in deroga a norme del PUC e del presente Regolamento. Tanto ai sensi dell'art. 16 della Legge n° 765 del 06/08/1967, con la procedura di cui l'art. 3 della Legge 1357 del 21/12/1955.

Art. 18

Responsabilità

Il titolare della concessione, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di Legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione o autorizzazione.

Art. 19

Lavori eseguibili senza Concessione Edilizia o autorizzazione.

Non è richiesta Concessione Edilizia ne autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che gli stessi non comportino modificazioni di sagoma e destinazione dei locali e salva sempre l'osservanza delle disposizioni fissate da Norme legislative o regolamentari:

- a) opere di assoluta urgenza e indifferibilità ordinate dal Sindaco;
- b) opere di ordinaria manutenzione che non comportino modifiche e non interessino edifici compresi negli agglomerati classificati ai sensi della D.Leg.vo 29/10/1999 n° 490;
- c) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posa in opera di tende al servizio di edifici esistenti purchè non prospettanti su spazi pubblici e la realizzazione di manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- d) le opere interne così come definite dall'art. 15, comma 2, della L.R. 11/10/1985 n° 23.

CAPO II° : ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI

Art. 20

Inizio dei lavori.

Ottenuta la concessione edilizia, il titolare ed il costruttore, ciascuno per la propria parte, devono adempiere alle Norme vigenti tra cui: la Legge 05.11.1971 n. 1086 e successive modifiche e integrazioni sulle opere in c.a., la Legge n° 10/91 e successivi decreti e circolari sugli impianti termici, la L.R. 26.05.1989 n. 17 e la Legge n. 46 del 05.03.1990 relative agli impianti tecnici ed il D.L. 494/96 sulla sicurezza dei cantieri.

Nel caso di nuova costruzione da realizzarsi a filo di strada esistente o prevista o che comunque prospetti su aree pubbliche, il proprietario deve chiedere al Responsabile del servizio in tempo utile la determinazione dei punti fissi di linea e di livello cui dovrà esattamente attenersi.

Il richiedente, in seguito ad invito dell'Amministrazione Comunale, dovrà presentarsi alla consegna dei punti fissi e alla redazione e firma del relativo verbale, previo pagamento dei diritti.

Per tale incombenza, che dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta, il richiedente dovrà fornire gli operai, gli attrezzi e i materiali occorrenti.

Alla consegna dovrà presenziare anche il Direttore dei Lavori o un suo delegato.

Gli allineamenti e i capisaldi indicati e fissati dal Tecnico Comunale saranno riportati in apposito verbale, che dovrà essere redatto in doppio esemplare, ciascuno firmato dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto previsto per l'allaccio.

Art. 21

Vigilanza sulle costruzioni.

Per consentire alle Autorità competenti di esercitare il controllo sull'esecuzione delle opere autorizzate, il concessionario e l'esecutore dei lavori sono tenuti:

a) ad esporre, in cantiere, in modo visibile un cartello con indicati gli estremi della concessione edilizia, il nome del titolare, il nome ed il recapito dell'impresa esecutrice, il nome del direttore dei lavori e la data di inizio dei lavori;

b) a tenere sempre a disposizione nel cantiere, per tutta la durata dei lavori, la concessione e i disegni di progetto, in originale o copia conforme, nonché il progetto delle strutture datato e firmato anche dal Direttore dei Lavori e con visti degli Uffici competenti;

c) ad esibire in visione i documenti di cui al punto b) ai funzionari addetti alla vigilanza sulle costruzioni;

d) a dare libero accesso agli addetti alla vigilanza e permettere le operazioni di controllo.

Art. 22

Funzione di controllo e repressione degli abusi.

Ai sensi dell'art.32 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, delle Leggi 142/90 e 127/97 la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale è demandata al Responsabile del servizio, che la esercita attraverso l'Ufficio di Vigilanza.

a) Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione, il Responsabile del servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere provvedimenti definitivi entro trenta giorni. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

b) Per le opere eseguite in totale o parziale difformità o in assenza della concessione, si applicano le sanzioni previste degli artt. 15, 16, 17, 18 della Legge 28-1-1977 n.10, nonché quanto dettato dalle norme delle Leggi Regionali n. 23 del 11.10.1985 e n. 45 del 22.12.1989

Art. 23

Recinzioni dei cantieri - Misure di salvaguardia - Uso provvisorio del suolo pubblico.

Quando le opere autorizzate debbono eseguirsi al confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, di norma si recinerà il luogo destinato all'opera e si prenderanno tutti i provvedimenti necessari ad assicurare l'incolumità pubblica, l'igiene e il decoro delle vie adiacenti.

In difetto, o se gli accorgimenti adottati fossero ritenuti insufficienti dall'Amministrazione Comunale, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico, può imporli o integrarli a cura e spese dell'intestatario della concessione o autorizzazione.

Le porte che si praticano sulle recinzioni di cantiere dovranno aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante le interruzioni del lavoro.

Nella delimitazione e nell'impianto del cantiere è vietata l'occupazione del suolo pubblico, senza prima averne ottenuto regolare autorizzazione.

Nella richiesta e nell'autorizzazione all'utilizzo provvisorio di suolo per esigenze di cantiere devono sempre essere indicati esplicitamente sia le superfici da occupare sia i tempi dell'occupazione. Qualora sia necessario prolungare i termini dell'occupazione, il titolare o il costruttore deve presentare in tempo apposita richiesta.

Art. 24.

Interruzione e ripresa dei lavori.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto ore successive al Sindaco, precisando i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro.

Il Sindaco sentito il Tecnico Comunale, può fare integrare i provvedimenti proposti o fare attuare tutti i provvedimenti ritenuti indispensabili, a cura e spese dell'intestatario della concessione.

La ripresa dei lavori deve essere segnalata immediatamente al Sindaco.

Art. 25.

Norme da tenere durante l'esecuzione dei lavori.

a) Demolizioni

Nelle opere di demolizione dovranno essere usate tutte le cautele atte ad evitare danni alla persone e alle cose. È vietato calare materiale di demolizione lungo la pubblica via. Quando ciò fosse inevitabile, dovranno essere adottati tutti i provvedimenti precauzionali atti ad evitare danni alla pubblica incolumità o inconvenienti igienici. Dovranno, inoltre, essere adottate le disposizioni che il Sindaco riterrà opportuno imporre.

b) Trasporto dei materiali di rifiuto.

Appena ultimata la demolizione, è obbligatorio il trasporto del materiale a discarica. In caso di inadempienza Il Sindaco, su segnalazione dell'Ufficiale Sanitario o dei Vigili Urbani e sentito il Tecnico Comunale, potrà ordinare l'immediato trasporto a rifiuto dei materiali di demolizione a cura e spesa del titolare della Concessione.

Le materie di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi ecc. dovranno essere trasportate in apposite discariche autorizzate e depositate secondo le modalità fissate dall'Amministrazione comunale.

c) Scavi stradali.

Chiunque sia autorizzato ad eseguire un lavoro che esige la manomissione del suolo pubblico, non può totalmente interrompere la libera circolazione degli uomini e mezzi, salvo casi speciali da riconoscersi da parte del Comune.

In particolare, quando si tratta di trincee longitudinali, esse dovranno essere aperte per tratti successivi di lunghezza inferiore ai 10 m. e secondo le specifiche prescrizioni del Comune.

All'inizio delle strade laterali o quando la trincea è trasversale alla strada essa deve essere aperta per meno della metà della larghezza della carreggiata..

In ogni caso non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento di quello precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

d) Rinvenimenti e scoperte.

Oltre alle prescrizioni del D.Leg.vo 29/10/1999 n° 490 circa l'obbligo di segnalazione di scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il Committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi in corso d'opera.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potrà disporre quei provvedimenti che riterrà utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

e) Norme per la prevenzione infortuni.

Chiunque esegua le opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare pericoli o danni a persone o cose e attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere.

In particolare debbono essere osservate tutte le Norme vigenti in merito alla prevenzione degli infortuni sul cantiere nei riguardi degli addetti ai lavori e dei visitatori eventualmente ammessi.

Art. 26

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o agibilità.

Dopo l'ultimazione dei lavori e, comunque, prima di qualsiasi utilizzazione delle opere realizzate, il proprietario dovrà richiedere ed ottenere il certificato di abitabilità o di agibilità.

A tal fine dovrà provvedere ad inoltrare al Sindaco apposita domanda corredata di:

- dichiarazione di fine lavori a firma del direttore dei lavori;
- certificato di idoneità statica rilasciato da un tecnico abilitato nei limiti della propria competenza professionale;
- dichiarazione di conformità rilasciata dalle Imprese installatrici ai sensi dell'art. 9 della Legge 05.03.1990 n.46 "Norme per la sicurezza degli impianti";
- certificato dell'Ufficiale Sanitario o dell'apposito Ufficio della A.S.L. circa il rispetto delle norme igienico sanitarie;
- dimostrazione dell'avvenuto deposito presso l'UTE della pratica di accatastamento dell'immobile;

Il rilascio dei certificati richiesti è subordinato:

a) alla constatazione (diretta o su certificazione di un tecnico abilitato) da parte dei competenti Uffici comunali della conformità urbanistico-edilizia della costruzione ai progetti autorizzati, nonché dell'osservanza di tutte le Norme di materia edilizia e delle eventuali prescrizioni contenute all'atto del rilascio della Concessione;

b) all'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute al Comune, in relazione alla pratica di costruzione.

Nel caso sia stato realizzato l'impianto di riscaldamento, il relativo collaudo, secondo i disposti della L. n° 10/91 e successivi decreti e circolari, dovrà essere effettuato durante il primo inverno successivo alla ultimazione dei lavori, e comunque non oltre 10 mesi dal rilascio del permesso di agibilità o abitabilità.

CAPO III°: UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 27

Zonizzazione.

Ai fini dell'edificazione, l'utilizzazione delle aree è disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale attraverso la suddivisione del territorio in zone omogenee:

- zona A, centro storico;
- zona B, di completamento;
- zona C, espansione residenziale;
- zona D, industriale o artigianale;
- zona E, agricola;
- zona F, turistica;
- zona G, attrezzature ed impianti di interesse generale;
- zona H, di rispetto e/o salvaguardia,

Art. 28

In ogni singola zona omogenea l'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

1) Indice di fabbricabilità territoriale :

è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo realizzabile in una certa zona e la superficie della zona stessa;

2) Indice di fabbricabilità fondiaria:

è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile su un'area e la superficie dell'area stessa al netto delle sedi viarie di uso pubblico e delle altre superfici di cessione.

3) Indice di copertura

È il rapporto fra la superficie occupata dal fabbricato, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline, e la superficie del lotto.

4) Standard urbanistici

Si intendono i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici, da riservare in sede di predisposizione di piani urbanistici generali o attuativi in funzione degli abitanti insediabili.

5) Destinazioni d'uso.

È il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

6) Superficie minima del lotto.

Se indicata, impone al lotto edificabile, un'estensione minima

7) Altezza degli edifici.

Fissata per ogni singola zona dallo strumento urbanistico, indica l'altezza massima delle pareti esterne che non deve essere superato nell'edificazione, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente accettabile.

Per parete esterna si intende ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza è la distanza misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura definita da una della seguenti possibilità:

- dalla linea di gronda, per le coperture a tetto con pendenza del solaio di copertura non superiore al 35%;
- dalla linea di gronda sommata a 2/3 dell'altezza interna del sottotetto o mansarda, se il solaio di copertura ha pendenza superiore al 35%;
- dal piano dell'ultimo intradosso, se si tratta di copertura a terrazza.

Quando le linee di terra e di copertura non sono parallele, si considera la media delle altezze per ogni 12 metri di parete, fermo restando che l'altezza maggiore non può superare di 2 metri l'altezza massima consentita.

Agli effetti del computo dei volumi, per la sola verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità, l'altezza è data dalla distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale del prospetto a monte, o, qualora il piano venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, sempre che la copertura del fabbricato sia piana e il tetto abbia pendenza non superiore al 35%, nel caso di tetto con pendenza superiore al 35%, l'altezza sarà valutata aggiungendo al caso precedente i 2/3 della proiezione dell'altezza del sottotetto o mansarda.

8) Volume:

si intende il volume del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione di volumi porticati se destinati ad uso collettivo e dei volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate. Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria, il volume viene calcolato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna sul prospetto a monte, o, qualora il piano venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35%. Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% viene computato, in aggiunta al volume precedente, anche il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio piano. I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi, solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia e autorimesse.

Gli spazi coperti e chiusi su tre lati (verande) non rientrano nel computo dei volumi per la parte di profondità non superiore a mt. 3.00.

I volumi tecnici, cioè i volumi quali torretta vano scala o indispensabili al funzionamento di impianti tecnologici, locale caldaia o condizionamento, vano motore o fine corsa ascensori e simili, non rientrano nel computo dei volumi fino all'incidenza massima del 8% del volume computabile.

9) Numero dei piani:

si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale seminterrato qualora abitabile o qualora non rientrasse nella categoria dei volumi esclusi dal computo agli effetti della fabbricabilità di cui al punto precedente.

10) Distacco tra gli edifici:

è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei corpi di fabbrica misurata nei punti di massima sporgenza, in conformità alle indicazioni del Codice Civile. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

11) Distacco fra i confini:

è la distanza fra la proiezione del corpo di fabbrica misurata nei punti di massima sporgenza e la linea del confine, in conformità alle indicazioni del Codice Civile.

Può essere in funzione all'altezza degli edifici ed è fissato un minimo assoluto.

12) Distanza dal ciglio stradale:

si intende la congiungente minima fra la proiezione a terra delle pareti più sporgenti del corpo di fabbrica e il ciglio stradale.

13) Accessori:

dove consentiti, saranno ad un solo piano e adibiti a servizio dell'edificio principale.

14) Lunghezza massima dei prospetti:

è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15) Spazi interni agli edifici:

si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile: spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00.
- b) Cortile: spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/6 di quella delle pareti che la circondano.
- c) Patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime libere non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt. 4,00.
- d) Chiostrina o Pozzo luce: spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 con normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 2,00.

16) Indice di piantumazione: indica il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto eventualmente nelle singole zone, con la specificazione delle essenze.

17) Parcheggi privati: è la superficie minima di ogni lotto da destinarsi a parcheggio e calcolato in rapporto alla cubatura del manufatto edilizio. Per il dimensionamento valgono e si recepiscono le norme specifiche di cui alla L. n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO IV° : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 29

Campionature.

È facoltà della Commissione Edilizia di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale e paesaggistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

Anche se non richiesto, comunque, è obbligatorio il loro tempestivo deposito in cantiere onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di costruzione.

Art. 30

Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione degli edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le

opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare i tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si 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 appositi incassi, tali da consentire, una idonea soluzione architettonica.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Quando le facciate di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine fissato, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 31

Aggetti e sporgenze.

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

aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di m.2,20 dal piano di marciapiede e superiori a cm 20 fino all'altezza consentita per i balconi;

porte, gelosie e persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.5,00. Gli stessi non possono essere realizzati ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/5 della larghezza della strada o del distacco fra fabbricati.

I balconi totalmente chiusi, o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art.32

Insegne, vetrine e scritte in luoghi esposti al pubblico.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata in tutto il territorio a concessione da parte del Responsabile del servizio.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni

dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonchè ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o leda i diritti di terzi.

Le lapidi ed iscrizioni visibili da aree pubbliche o di uso pubblico, poste a ricordo e commemorazione di personaggi o eventi storici sono inamovibili salvo esplicito consenso del Consiglio Comunale.

In caso di lavori che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetri o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile del servizio potrà ordinare d'ufficio la rimozione a loro spese.

Art. 33

Numeri civici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti in nome delle vie o delle piazze.

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

I proprietari dei fabbricati su cui gli stessi sono apposti sono tenuti al loro ripristino nel caso siano distrutti o danneggiati da fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in posizione ben visibile in alternativa ad altra, resasi non disponibile.

Art. 34

Antenne TV

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

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

Art. 35

Tende, Lapidi, Stemmi.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Responsabile del servizio può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, la posa in opera di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede. Sono vietate appendici verticali anche in tele o in

frangia che scendono al di sotto di m.2,20 dal suolo, salvo speciali casi in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro delle località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Sovrintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del servizio potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno.

Art.36

Marciapiedi

Qualora per esigenze di lavori particolari (allacci di impianti e reti etc.) si dovesse rendere necessario tagliare o demolire i marciapiedi, i lavori devono essere eseguiti con la massima celerità sino alla rimessa in ripristino del marciapiede. Il Responsabile del servizio, in caso di ritardi o inadempienze, interviene d'ufficio addebitando le spese all'esecutore dei lavori di taglio o demolizione.

Art. 37

Recinzioni

Tutte le aree comprese negli insediamenti possono essere recintate. Verso gli spazi destinati al pubblico transito la recinzione dovrà avere un basamento di altezza non superiore a m.1,00 e la parte superiore a giorno fino ad un'altezza massima complessiva di mt.2,00

Sono vietate le recinzioni costruite in tutto o in parte da filo spinato e tutti gli altri tipi che per forma e disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità dei passanti.

Le barriere di sicurezza di qualunque tipo avranno una altezza minima di mt. 2,00 dalla quota più alta del piano di calpestio e saranno costituite in modo tale da non favorire la possibilità di essere scavalcate o attraversate dai bambini.

CAPO V°: NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA - USO DI SUOLO PUBBLICO

Art. 38

Spazi interni degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 13 come "ampio cortile" "patio" e "cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono realizzarsi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" o "pozzo luce" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine o pozzo luce non vi possono essere sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine o pozzo luce sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 39

Uso dei distacchi tra i fabbricati.

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 40

Convogliamento acque luride.

Tutti gli edifici devono avere gli scarichi delle latrine e delle acque bianche allacciati alla pubblica fogna. Tutte le opere di canalizzazione necessarie a tale scopo devono essere approvate dall'Amministrazione e sono a totale carico di chi richiede la Concessione.

In ogni progetto deve essere indicato chiaramente lo schema delle fognature.

Sono ammessi impianti di depurazione dei tipi consentiti dall'autorità sanitaria soltanto quando non sia possibile in linea tecnica l'allaccio alla pubblica fogna.

Nelle zone servite dalla rete fognaria cittadina è vietata la costruzione di pozzi neri a tenuta e di fosse del tipo perdente. Nelle zone sprovviste di fogna sono ammesse le fosse settiche con smaltimento dei liquami per subirrigazione.

Gli scarichi industriali che si immettono in acque pubbliche debbono essere dotati di adeguati impianti di depurazione previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

La posizione rispetto all'edificio e le particolarità costruttive e le eventuali modalità di smaltimento delle acque saranno fissate volta a volta dall'Autorità Sanitaria e dall'Amministrazione ciascuno per le parti di propria competenza.

I proprietari di una casa fronteggiante una via o un vicolo in cui venga a costruirsi una fognatura pubblica, dovranno a loro spese, mentre è in costruzione la condotta fognaria, predisporre gli allacci con materiali e caratteristiche fissati dal Comune.

Art. 41

Scale.

Ogni rampa di scala dovrà avere, di norma, una larghezza utile non inferiore a cm 120 per le scale che servono più di una unità immobiliare e a cm 100 per le scale che servono abitazioni unifamiliari.

Art. 42

Forni, Focolai, Camini, Condotte di calore, Canne fumarie.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.26 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti per attività artigianale o industriale, oppure di riscaldamenti centralizzati di qualsiasi tipo per potenzialità superiori a 100.000 kcal/h.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti di attività artigianali o industriali debbono essere muniti di idonei filtri per l'abbattimento e la depurazione dei fumi.

Art. 43

Piani interrati.

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

Art. 44

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne o, in alternativa, se lungo le pareti controterra viene realizzata una intercapedine aerata. L'altezza utile netta interna, inoltre, dovrà essere almeno di mt.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 43.

Art. 45

Piani terreni.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di 30 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione rialzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Autorità Sanitaria, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

I vani adibiti ad autorimessa collettiva, laboratori, negozi, luoghi di riunione ad uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt.3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I locali adibiti ad autorimesse privata fino a due posti macchina o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m.2,00.

Art.46

Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici limitatamente alle parti con altezza utile media di mt. 2,70, con un minimo di mt. 2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con specifico materiale coibente.

Art.47

Norme comuni a tutti i piani abitabili (D.M.05/07/75 G.U.18/7/75N.190).

a) l'altezza minima interna utile dei locali ad abitazione è fissata in mt. 2,70, riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di una finestra apribile.

c) L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.38, se per due.

d) Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18° e 20° C : deve essere in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

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

e) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non potrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

f) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

È comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

g) La stanza da bagno deve essere fornita di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria o esser dotata di impianto di aspirazione meccanica.

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

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

h) I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori e suoni provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.

A tale scopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

Art. 48

Fabbricati in zona rurale.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme specifiche dettate da leggi vigenti in materia.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche, (da realizzarsi con modalità conformi alla normativa vigente), a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo per evitare inquinamenti. La distanza minima dei locali adibiti a stalle e simili da fabbricati residenziali è di mt. 12.00. La distanza minima dei manufatti edilizi dal confine è di metri 6.00.

Per il rispetto degli standard urbanistici in zona agricola valgono le norme di legge tra cui il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanza e Urbanistica n° 2266/U del 10/12/1993.

Art. 49

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Autorità Sanitaria può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità abitative che non raggiungano un livello igienico accettabile.

Art.50

Manutenzione delle aree.

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

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

Art. 51

Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 7. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

Art. 52

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 53

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, destinate dal privato a strade, piazze o spazio di uso pubblico, è a carico del proprietario fino a quando non siano perfezionate le pratiche di cessione.

Art. 54

Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico o sottosuolo pubblico.

Per quanto riguarda l'occupazione anche temporanea dei suoli si rinvia al regolamento sulla concessione di spazi ed aree pubbliche. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedine coperta sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.31.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata all'eventuale pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, deposito sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi in caso di inadempienza degli interessati.

Il Responsabile del Servizio potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme specifiche sulle concessioni.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti ed evitare intralci e pericoli al pubblico transito.

Art. 55

Uso del suolo per discariche e utilizzo di acque pubbliche.

La discarica di materiali dovrà avvenire esclusivamente in aree, pubbliche o private, ufficialmente autorizzate, a seconda del tipo dei materiali e con mezzi idonei ed omologati.

In proposito valgono le norme fissate da Stato e Regione per l'individuazione, autorizzazione e gestione delle discariche.

Senza speciale autorizzazione o nulla osta è vietato utilizzare, per lavori o irrigazione, l'acqua fluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI° : PIANI ATTUATIVI

Art. 56

Definizione.

Il piano urbanistico comunale si avvale, nella fase attuativa, dei seguenti strumenti:

- il piano particolareggiato;
- il piano di lottizzazione convenzionata;
- il piano per gli insediamenti produttivi;
- il piano per l'edilizia economica e popolare.

Per essi il P.U.C. oltre alle indicazioni sulla dimensione del comparto, può fissare alcuni parametri di riferimento: indice di fabbricabilità territoriale, standard urbanistici, indice di copertura, altezza e tipologia delle costruzioni, dimensioni geometriche e qualità delle infrastrutture, etc., lasciando che il progetto completi e definisca:

- il disegno urbanistico;
- l'assetto planovolumetrico;
- la scelta delle tipologie;
- la qualità ed i percorsi delle infrastrutture.

I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree comprese in zone con obbligo di lottizzazione a presentare entro congruo termine un progetto di piano attuativo. In caso di inerzia potrà procedere all'elaborazione del piano particolareggiato.

Art. 57

Domanda di autorizzazione a lottizzare.

I proprietari delle aree comprese nel comparto che si intende lottizzare debbono inoltrare apposita domanda al Sindaco. Nel caso che non tutti i proprietari manifestino interesse, uno o più di essi possono assumere l'iniziativa, notificando ufficialmente la loro intenzione agli altri ed invitandoli a partecipare. L'assenso all'invito, il diniego o l'inerzia, debitamente documentati, costituiscono il presupposto perchè il Consiglio Comunale, a formale richiesta, dia ad uno o più proprietari l'autorizzazione a procedere allo studio del Piano anche in assenza della totalità delle adesioni.

Art. 58

Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.

Alla domanda di cui all'art. 57 dovrà essere allegato, in triplice copia, il progetto di piano di lottizzazione, debitamente firmato dal progettista (ingegnere o architetto iscritto all'Albo professionale) e dai proprietari lottizzanti (o loro delegati). Il progetto dovrà contenere la seguente documentazione minima:

1. relazione illustrativa su:

- l'impostazione urbanistica del progetto, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle leggi e dalle norme del Piano urbanistico in vigore;
- gli indici, gli standard ed i dati riassuntivi dello studio;
- le particolari prescrizioni tecnico-costruttive da osservare nella realizzazione degli interventi edilizi, con la precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine sia di proprietà che stradale e dagli altri fabbricati, dell'altezza massima, delle dimensioni di eventuali accessori e del tipo di copertura;
- particolari obblighi e modalità di esecuzione di aree di sosta e giardini, sistemazione esterna e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno per una migliore definizione delle tipologie edilizie;
- la volumetria riservata all'utilizzazione pubblica e quella assegnata all'iniziativa privata.

2. relazione geologica, redatta da un tecnico abilitato iscritto ad Albo professionale;

3. Uno o più elaborati grafici per l'inquadramento territoriale dell'intervento comprendenti corografia, planimetrie catastali, stralcio del P.U.C. in cui sia evidenziata l'area interessata;

4. Un elaborato grafico riportante la zonizzazione, cioè la individuazione delle superfici destinate a strade, lotti, verde, servizi e parcheggi, in scala 1:500 (1:1000 se la superficie del comparto è superiore a cinque ettari) e con dati riassuntivi sull'utilizzazione delle superfici.
5. Un elaborato grafico con la rappresentazione planovolumetrica dell'intervento edilizio complessivo, nella stessa scala dell'elaborato di cui al punto precedente;
6. Una tavola con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:100 o 1:200;
7. Un elaborato grafico con almeno due sezioni generali lungo percorsi significativi, almeno in scala 1:500;
8. Uno o più elaborati grafici, nella scala degli elaborati 4 e 5, con lo schema degli impianti: idrico, di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, della rete fognaria bianca e nera, della viabilità con sezioni e indicazioni dei materiali previsti in convenzione;
9. schema di convenzione fra privati lottizzanti e Comune, con riportati:
 - superficie del comparto da lottizzare;
 - superficie destinata a viabilità;
 - superficie di cessione per verde, servizi e parcheggi;
 - la superficie edificabile privata ed i volumi realizzabili distinti in residenziali e connessi con le residenze;
 - le prescrizioni tecniche relative alle opere di urbanizzazione con le modalità per la successiva presentazione dei relativi progetti esecutivi;
 - i tempi di esecuzione delle opere, obblighi e diritti dei contraenti;
 - il computo sommario e la stima delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi, comprese tasse e spese tecniche;
 - la quantificazione della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - i meccanismi di aggiornamento dei costi e, quindi, delle corrispondenti garanzie fidejussorie.

Art. 59

Formazione, adozione ed approvazione degli strumenti attuativi.

I piani particolareggiato, di lottizzazione convenzionata, per gli insediamenti produttivi e per l'edilizia economica e popolare diventano efficaci secondo la procedura indicata all'art. 20 della legge regionale 22.12.1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 60

Stipula della convenzione.

Relativamente ai piani di iniziativa privata, dopo la loro pubblicazione, si può procedere alla stipula della convenzione secondo lo schema allegato ai progetti approvati. Tale convenzione, tra l'altro, dovrà prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel piano;
- 2) l'assunzione a carico della ditta lottizzante degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione nonché di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali oneri, già quantificati nel progetto, dovranno essere verificati dall'Ufficio tecnico comunale e dovrà essere indicata la procedura per l'aggiornamento dei prezzi ad essi relativi.

3) il modo, le priorità, i termini (non superiori a dieci anni) entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere previste;

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

Art. 61

Opere di urbanizzazione

In riferimento alla convenzione di cui all'art. precedente, da trascriversi a cura e spese del proprietario, le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della L. 29.09.1964 n. 847, sono:

- le strade residenziali con i passaggi pedonali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione di energia elettrica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria, secondo l'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 sono le seguenti:

- asili nido e scuole materne;
- scuole d'obbligo;
- mercati;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- impianti sportivi;
- aree verdi;

CAPO VII: ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE E NORME TRANSITORIE.

Art. 62

Programma di previsione pluriennale.

Nei modi e nei termini previsti per la formazione del bilancio comunale ogni anno l'Amministrazione Comunale può redigere ed aggiornare un programma di previsione pluriennale di urbanizzazione del territorio comunale.

Tale programma dovrà prevedere essenzialmente:

- a) le opere pubbliche di competenza comunale diretta ed indiretta, distinti in opere di urbanizzazione primaria, secondaria, generale e di allacciamento;
- b) il coordinamento con le altre opere pubbliche e di interesse pubblico programmate dagli altri Enti Locali, dallo Stato ed eventualmente dai privati;
- c) le direttrici di espansione da promuovere e le zone da ristrutturare mediante formazione di piani esecutivi, nonché le opere di urbanizzazione relative;

d) la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere a sistemazione di competenza comunale;

e) la eventuale priorità da osservarsi nella attuazione delle opere pubbliche e nel promuovere od autorizzare Piani Esecutivi.

Art. 63

Adeguamento delle costruzioni preesistenti al presente Regolamento.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte all'esterno, etc..

In ogni caso la rimozione delle strutture anzidette dovrà essere prevista nel caso di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia riguardanti gli edifici interessati.

Art. 64

Disposizioni transitorie.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori iniziati prima dell'adozione del presente Regolamento, in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute, che non verranno ultimati nei tempi previsti e consentiti dalle Leggi vigenti dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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