



COMUNE DI BASTIA UMBRA

06083 Piazza Cavour 19 - www.comune.bastia.pg.it • P. IVA 00385230545
PEC: comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it

Regolamento Edilizio e Urbanistico

Delibere Consiglio Comunale 04/04/1998 n.19 e 30/09/1998 n.57

Testo coordinato con le modifiche, integrazioni, abrogazioni apportate con i seguenti atti:

- D.C.C. 19/10/1999 n. 84 (sostituzione art.53 - *apposizione di insegne e mezzi pubblicitari*)
- D.C.C. 30/11/1999 n. 99 (integrazione articolo 43 - *aree verdi*)
- D.C.C. 26/02/2000 n. 15 (modifica e integrazione art.37, commi 1 e 8 - *parametri edilizi*)
- D.C.C. 16/06/2000 n. 48 (introduzione art. 46bis - *norme per l'installazione di apparecchiature per radio-telecomunicazione*)
- D.C.C. 29/06/2000 n. 55 (interpretazione art.2 e 3 - *opere pertinenziali*)
- D.C.C. 21/07/2000 n. 64 (modifica e integrazione art.15 - *funzionamento della commissione edilizia comunale*)
- D.C.C. 30/11/2001 n. 90 (abrogazione artt. 13, 14, 15 - *abrogazione commissione edilizia comunale*)
- D.C.C. 21/03/2006 n. 28 (modifica art.38, comma 2, - *parametri urbanistici: SF superficie fondiaria*)
- D.C.C. 04/03/2010 n. 6 (reinserimento artt. 13, 14 e 15 *commissione edilizia comunale*; e introduzione art. 15-bis su *comm. edilizia comunale*)
- D.C.C. 24/04/2011 n. 17 (modifiche artt. 13, 14 e 15-*bis commissione edilizia comunale*)

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI

- Art.1 - contenuto del regolamento
- Art.2 - opere e attività soggette a concessione edilizia
- Art.3 - opere non soggette a concessione edilizia
- Interpretazione degli artt. 2 e 3 (introdotta con D.C.C. n.55/2000)
- Art. 4 - definizione di alcune categorie di interventi
- Art. 5 - opere ed attività' urgenti
- Art. 6 - soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione
- Art. 7 - domanda di concessione o autorizzazione
- Art. 8 - documentazione essenziale a corredo della domanda di concessione
- Art. 9 - decisione sulla domanda di concessione
- Art. 10 - decadenza della concessione
- Art. 11 - atti autorizzativi generali
- Art. 12 - contributo concessorio
- Art. 13 - commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio: funzioni e competenze
- Art. 14 - commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio: composizione, nomina, durata e incompatibilità
- Art. 15 - commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio: funzionamento
- Art. 15-bis commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio: compensi
- Art. 16 - intervento edilizio diretto
- Art. 17 - piani attuativi
- Art. 18 - documentazione a corredo della domanda di lottizzazione e dei piani di recupero di iniziativa privata.
- Art. 19 - richiesta di parere preliminare
- Art. 20 - approvazione dei piani di lottizzazione e piani di recupero di iniziativa privata.
- Art. 21 - piani dell'arredo e del colore e piani di sviluppo aziendale
- Art. 22 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 23 - inizio, conduzione ed interruzione dei lavori
- Art. 24 - cantieri di lavoro
- Art. 25 - ponti e scale di servizio
- Art. 26 - scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 27 - responsabilità degli esecutori di opere
- Art. 28 - rimozione delle recinzioni
- Art. 29 - prevenzione degli infortuni
- Art. 30 - rilascio del certificato di abitabilità
- Art. 31 - rilascio del certificato di agibilità
- Art. 32 - vigilanza sulle costruzioni e sanzioni
- Art. 33 - concessioni in deroga
- Art. 34 - diritti comunali e rimborso delle spese
- Art. 35 - esecuzione d'ufficio
- Art. 36 - garanzie

CAPO II - INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 37 - parametri edilizi
- Art. 38 - parametri urbanistici - (modificato con D.C.C. n.28/2006)
- Art. 39 - area pertinente
- Art. 40 - destinazione d'uso
- Art. 41 - distanze
- Art. 42 - parcheggi
- Art. 43 - aree verdi - (parti aggiunte con D.C.C. n.99/1999)

CAPO III - ZONE DI RISPETTO

- Art. 44 - zone di rispetto cimiteriali e stradali

CAPO IV - VINCOLI PARTICOLARI

- Art. 45 - norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive
- Art. 46 - realizzazione di cabine enel-telecom
- Art. 46/Bis - norme per l'installazione di apparecchiature per radio-telecomunicazione nel territorio comunale (articolo introdotto con DCC 48/00 annullata con sentenza TAR Umbria n-00426/2001)
- Art. 47 - opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I - PARTI ESTERNE DI FABBRICATI

- Art. 48 - aspetto esterno degli edifici
- Art. 49 - aggetti e sporgenze sul suolo pubblico
- Art. 50 - muri di prospetto e recinzioni
- Art. 51 - recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate
- Art. 52 - servitù pubblica
- Art. 53 - apposizione di insegne e mezzi pubblicitari - (articolo interamente sostituito con D.C.C. n.84/99)
- Art. 54 - deflusso delle acque
- Art. 55 - restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

CAPO II - PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

- Art. 56 - cortili e chiostrine
- Art. 57 - locali abitabili
- Art. 58 - locali igienici, cucine e disimpegni
- Art. 59 - scale e abbattimento delle barriere architettoniche
- Art. 60 - piani terreni
- Art. 61 - isolamento delle coperture
- Art. 62 - isolamento termico e acustico
- Art. 63 - focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie
- Art. 64 - impianti di gas per uso domestico. criteri di sicurezza
- Art. 65 - norme edilizie per le costruzioni rurali

CAPO III - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- Art. 66 - terreni insalubri
- Art. 67 - concimaie
- Art. 68 - discipline degli scarichi
- Art. 69 - pozzi per vasche e cisterne per acqua potabile
- Art. 70 - edifici ed unità dichiarate antigieniche

CAPO IV - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 71 - stabilità e sicurezza dei fabbricati
- Art. 72 - manutenzione degli edifici ed aree scoperte

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 73 - occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 74 - rinvenimenti e scoperte
- Art. 75 - scarichi per materiali e uso di acque pubbliche
- Art. 76 - tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art. 77 - esercizio delle funzioni di indirizzo e controllo

CAPO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

- Art. 78 - entrata in vigore del regolamento edilizio
- Art. 79 - opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio
- Art. 80 - domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento
- Art. 81 - aggiornamento regolamento

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I ATTIVITÀ SOGGETTE A CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI.

Art.1 *contenuto del regolamento*

Il regolamento disciplina sul territorio comunale:

- a) la esecuzione di interventi urbanistici;
- b) la esecuzione di interventi edilizi;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

Art.2 *opere e attività soggette a concessione edilizia*

Chiunque intende procedere all'esecuzione delle opere o attività di cui all'art.1 nell'ambito del territorio comunale, escluse quelle indicate nel successivo art.3, deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.

Art.3 *opere non soggette a concessione edilizia*

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24/12/1993 n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche di edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 02/04/1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16/04/1968, non modificano la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 01/06/1939, n. 1089, 29/06/1939, n. 1497 e 06/12/1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 - bis del decreto legge 27/06/1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla legge 08/08/1985, n. 431, o dalla legge 18/05/1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche-ambientali-storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 del presente articolo deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

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

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

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

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 6, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 1 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Nei casi in cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto

prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati

Nei casi di cui al comma 1, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, ove entro il termine indicato al comma 4 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste osservazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziarie al Consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

Per gli interventi di cui al precedente comma secondo, l'esecuzione delle relative opere è subordinato al previo rilascio di concessione o autorizzazione edilizia in applicazione delle disposizioni vigenti.

Limitatamente agli interventi in zona vincolata ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 per i quali non è richiesto il previo rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge medesima si applicano le disposizioni di cui al primo comma.

Interpretazione degli artt. 2 e 3 (introdotta con D.C.C. n.55/2000)

Il vigente Regolamento Edilizio ed Urbanistico disciplina con l'art. 2 e 3 le opere soggette a Concessione Edilizia o Denuncia Inizio Attività in quanto modificanti l'assetto edilizio ed urbanistico del territorio.

La normativa vigente prevede anche il provvedimento dell'Autorizzazione Edilizia per eseguire altre opere quali le cosiddette pertinenze, le occupazioni di suolo, le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi.

Nel Regolamento Edilizio ed Urbanistico non vengono trattate le opere minori che erano precedentemente regolamentate dalla delibera di C.C. n° 71 del 29.07.1991.

Con il mutare delle condizioni normative, la semplificazione delle procedure amministrative, la sempre maggiore sensibilità del cittadino verso la qualità dell'ambiente urbano si rende possibile una revisione delle procedure che riguardano le opere edilizie minori.

Fermo rimanendo il concetto di costruzione riportato nella delibera C.C. n° 71 del 29.07.1991, confermato anche dalla giurisprudenza corrente, si propone di introdurre una distinzione delle procedure per quelle opere pertinenziali di arredo delle aree private esterne sulla base di tre categorie.

Categoria A – Opere non rientranti nel concetto di costruzione – Non soggette ad Autorizzazione Edilizia – Escluse dall'applicazione degli art. 37 e 41 del vigente Regolamento Edilizio Ed Urbanistico.

Gazebo con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni: mq. 30 di superficie coperta filo esterno montanti;
- altezza: ml. 3.50 di altezza massima all'estradosso copertura;
- materiali: legno naturale o lamellare, metallo verniciato o combinazione tra questi;
- tecnica costruttiva: prefabbricata o analoga;

- attacco a terra: con peso proprio o sistemi di fissaggio in metallo facilmente rimovibili;
- pareti: grigliati in legno o metallo e comunque non chiuse;
- copertura: telo impermeabile in materiale plastico o analogo;
- periodo di installazione: 01/06 – 30/09.

Caminetti, forni uso domestico, barbecue con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni: ingombro max. mq. 8 di superficie coperta filo esterno struttura;
- altezza: m. 2.50 di altezza massima al bordo superiore della cappa esclusa canna fumaria;
- materiali: mattoni, cemento, metallo o combinazione tra questi;
- tecnica costruttiva: prefabbricata o in opera;
- attacco a terra: con peso proprio o sistemi di fissaggio facilmente rimovibili;
- periodo di installazione: senza limiti temporali.

Resta salvo il rispetto dell'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio Ed Urbanistico.

Sculture, fontane, vasche decorative e altre opere di carattere artistico con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni: ingombro max. mq. 4 di superficie coperta filo esterno struttura;
- altezza: m. 1.50 di altezza massima;
- materiali: mattoni, cemento, metallo, legno o combinazione tra questi;
- attacco a terra: con peso proprio o sistemi di fissaggio facilmente rimovibili;
- periodo di installazione: senza limiti temporali;

Categoria B – Opere non rientranti nel concetto di costruzione – Soggette ad Autorizzazione Edilizia – Escluse dall'applicazione degli art. 37 e 41 del vigente Regolamento Edilizio Ed Urbanistico.

Pergolati con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni: mq. 50 di superficie coperta filo esterno montanti;
- altezza: m. 3.50 di altezza massima all'estradosso struttura orizzontale;
- materiali: legno naturale o lamellare, metallo verniciato o combinazione tra questi;
- tecnica costruttiva: prefabbricata o analoga;
- attacco a terra: con peso proprio o sistemi di fissaggio in metallo facilmente rimovibili;
- pareti: grigliati in legno o metallo e comunque non chiuse;
- copertura: non consentita, è ammessa copertura vegetale con piante rampicanti o stuoia di canne;
- periodo di installazione: senza limiti temporali.

Tettoie frangisole con le seguenti caratteristiche:

- dimensioni: mq. 50 di superficie coperta;
- altezza: m. 3.50 di altezza massima all'estradosso copertura;
- materiali: metallo verniciato o simile;
- tecnica costruttiva: prefabbricata o analoga facilmente smontabile ed amovibile;
- attacco a terra: con peso proprio o sistemi di fissaggio in metallo facilmente rimovibili;
- pareti: non consentite;
- copertura: telo impermeabile in materiale plastico o simile;
- periodo di installazione: 01/06 – 30/09;

Categoria C – Opere rientranti nel concetto di costruzione – Soggette ad Autorizzazione Edilizia o Concessione Edilizia – Rientranti nell'applicazione degli art. 37 e 41 del vigente Regolamento Edilizio Ed Urbanistico.

Pergolati con caratteristiche non rientranti nei limiti della Categoria B.

Tettoie frangisole con caratteristiche non rientranti nei limiti della Categoria B.

Gazebo con caratteristiche non rientranti nei limiti della Categoria A.

Tutte le altre precedenti opere qualora non rientranti nei limiti delle rispettive categorie.

Tutte le opere con installazione temporanea al termine del periodo consentito dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato luoghi a cura e spese degli interessati.

Le opere soggette ad Autorizzazione Edilizia temporanea dovranno essere rimosse alla scadenza fissata e ripristinato lo stato luoghi a cura e spese degli interessati, l'anno successivo potranno essere rimontate previa richiesta di una nuova Autorizzazione Edilizia.

Le procedure sopra specificate non possono essere applicate per le opere ricadenti nelle zone vincolate dal punto di vista ambientale ai sensi del D. Lgs. 29.10.1999 n° 490.

Tutte le opere eseguite seguendo le modalità sopra riportate dovranno in ogni caso rispettare le norme ed i limiti del vigente regolamento Edilizio ed Urbanistico ed in particolare degli articoli 48-51-72. Eventuali violazioni saranno sanzionate ai sensi di legge.

Per tutte le opere, di cui alla presente proposta di deliberazione, rimangono salvi i diritti dei terzi.

Tenuto conto della organica trattazione della materia delle pertinenze di arredo del verde si propone che la presente interpretazione sostituisca integralmente quella della precedente delibera C.C. n° 71 del 29.07.199.

Art. 4

definizione di alcune categorie di interventi

1) Sono da considerare tra gli interventi di **manutenzione straordinaria**, quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione di uso.

2) Sono da considerare tra gli interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** per il recupero abitativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

3) Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo 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.

4) Sono da considerare tra gli interventi di **manutenzione ordinaria** e non soggetti né a concessione né a denuncia del Sindaco, fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo e antisismiche di cui alla legge n. 64/74, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente tra l'altro:

- a) demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci interni, opere di manutenzione interna purché i lavori non comportino trasformazione dell'immobile o alterazione della sua estetica o modifichino lo stato esistente sia volumetrico che estetico delle coperture, apertura, chiusura, spostamento o modificazione di porte interne agli edifici decorazioni, intonaci, ecc.
- b) manutenzione o rifacimento anche totale di bagni, acquai e camini esistenti, di: doccia, fognature interne, fognoli,

pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private.

Art. 5

opere ed attività urgenti

In caso di immediato pericolo, accertato dal tecnico comunale, potranno essere iniziate, senza richiesta di concessione o autorizzazione, le sole opere di attività indispensabili per evitare danni imminenti.

Il proprietario è, in tal caso, obbligato a darne immediata comunicazione al Sindaco e a presentare entro 20 giorni dalla predetta comunicazione la domanda di concessione o denuncia inizio lavori a norma del presente regolamento.

Art. 6

soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione

E' legittimato a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

Art. 7

domanda di concessione o autorizzazione

La domanda al Sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione deve essere redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del comune e sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'art. 6 e da uno o più progettisti iscritti nell'albo professionale.

Con la domanda o comunque prima del rilascio della concessione o autorizzazione deve essere prodotta la documentazione comprovante la legittimazione del titolare a proporre istanza per la concessione o autorizzazione.

Art. 8

documentazione essenziale a corredo della domanda di concessione

La domanda di concessione in bollo deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1) disegni redatti in n. 3 copie e piegati nel formato 21x30 (tipo formato A4) comprendenti:

- a) planimetria catastale aggiornata nel rapporto min. 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante le attuali consistenze per un raggio di almeno 50 ml, con evidenziata la esatta ubicazione del lotto di proprietà oggetto di richiesta di concessione – autorizzazione edilizia;
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali (vigente e adottato) o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato.
- c) planimetria nel rapporto di scala min. 1:500 indicante l'ubicazione del fabbricato, nonché le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali la toponomastica delle stesse, le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo, limiti o vincoli di edificabilità. Nella stessa planimetria devono essere indicate l'ubicazione e il numero delle alberature tutelate dalla legge o da regolamenti. La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, qualora questa ricada in zona rurale;
- d) Piante nel rapporto min. 1:100, adeguatamente quotate, di tutti i livelli, sia interrati che fuoriterra, con la relativa

destinazione d'uso, i locali igienico-sanitari, nonché la planimetria della/e copertura/e qualora l'opera sia ubicata in fregio a strade comunali o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare esattamente l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonali, carrabili e di sistemazione esterna, le eventuali aree da destinare per l'assolvimento degli standard. (N.B. La quotatura dei livelli dovrà consentire un rapido controllo dimensionale dell'opera, pertanto, oltre alla quotatura esterna alle opere per il rilevamento della superficie coperta del fabbricato (Scf), dovranno essere indicate le dimensioni interne (quadratura dei vani) per ogni piano per la determinazione della superficie utile per vano e la relativa destinazione d'uso).

- e) i prospetti in rapporto non inferiore a 1:100 devono riportare le quote essenziali. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate;
 - f) sezioni quotate, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto;
 - g) eventuali particolari architettonici rappresentati in adeguato rapporto di scala.
 - h) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri) secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in merito. Qualora manchi la fognatura deve essere prodotto un progetto di un idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio, della legge 10 maggio 1976 n. 319 e della legge regionale 22 gennaio 1979 n. 9;
 - i) planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta;
 - j) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:
 - la destinazione urbanistica dell'area o dell'edificio oggetto di intervento prevista dal P.R.G. vigente nonché dell'eventuale variante al P.R.G. adottato;
 - la superficie del lotto e i relativi dati catastali;
 - calcoli analitici da cui risulti: la volumetria o la superficie consentiti nel lotto; la volumetria o la superficie dei manufatti se presenti lotto; la volumetria o la superficie calcolata per ciascun piano di progetto; la verifica della conformità delle volumetrie totali o superfici totali di progetto circa il rispetto della capacità edificatoria del lotto stesso; la superficie degli spazi destinati a parcheggio e il numero dei posti macchina. (Es. $V_{totale} = V_{esistente} + V_{progetto} \leq V_{consentito}$)
 - l'assolvimento alle condizioni di rispondenza al D.M. 5.7.1975, ed in particolare all'altezza ed alle superfici abitabili minime, ai rapporti di superficie aeroilluminante (pari a 1/8) dei locali destinati alla abitazione, ed in genere alle vigenti norme igienico-sanitarie per le varie destinazioni d'uso. (N.B. La scheda tecnica riassuntiva potrà essere compresa nell'elaborato/i grafico/i allegato/i alla domanda di concessione).
- 2) Dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alla L.9.1.89, n° 13 così come modificata dalla L. 27.2.1989 n° 62, concernente "disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati" art. 1 co.4.

3) Documentazione fotografica dell'ambiente con l'eventuale individuazione della sagoma del fabbricato da realizzare o di quello esistente.

4) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità di materiali da rivestimento, o di paramento esterno, del colore, nonché dei servizi (scarico delle acque bianche e nere, ecc.).

5) In casi particolari potrà essere richiesto ogni altro documento di carattere tecnico o legale necessario ai fini dell'esame del progetto.

6) Copia delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti del presente regolamento.

In caso di discordanza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

7) Relazione geologica e geotecnica (secondo quanto previsto al punto B.5 del D.M. 11.3.88 e alle istruzioni applicative della Circ. 30483 ed in adeguamento a quanto previsto dalle recenti normative per le zone sismiche).

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra, devono essere firmate dal richiedente la concessione edilizia e dal tecnico progettista, il quale potrà operare nei limiti delle proprie competenze professionali.

L'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno e per particolari opere di rilevanza paesaggistica, può richiedere un plastico dell'edificio o delle opere oggetto di concessione, inerente la zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati devono essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riporti.

La domanda di concessione, corredata dei documenti di cui sopra, deve essere presentata al Comune.

Prima del rilascio dell'atto autorizzatorio (concessione autorizzazione edilizia), dovrà essere prodotta adeguata documentazione in merito a quanto prescritto al successivo art. 11.

Il Settore Assetto del Territorio si riserva la facoltà di introdurre, ai fini dell'organizzazione del lavoro, eventuali procedure di istruttoria contestuale con i tecnici professionisti che nell'eventualità ne saranno debitamente informati

Art. 9

decisione sulla domanda di concessione

1) Al momento della presentazione della domanda di concessione - autorizzazione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla, previo esame e verifica della documentazione necessaria, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7.8.1990 n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2) Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7.8.1990 n. 241, e successive modificazioni, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3) In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Responsabile del Settore Assetto del Territorio con indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

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

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

6) Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

7) Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 (quindici).

8) L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

9) Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune dei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

10) Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e di richiederne copia previo pagamento delle spese.

11) L'opera ultimata deve essere abitabile, o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione, che non potrà essere superiore ad anni tre dalla data del rilascio della concessione medesima.

12) Tale termine può essere prorogato dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio con provvedimento motivato su domanda del concessionario presentata prima della scadenza del termine fissato dall'atto di concessione, ai sensi dell'art 4 della legge n. 10/77.

13) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata dell'opera. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato art. 4 della legge n. 10/77.

Art. 10

decadenza della concessione

Il concessionario, a pena di decadenza, deve dare inizio ai lavori nel termine indicato nell'atto di concessione e quindi non oltre un anno dalla data del rilascio della concessione medesima.

Lo stesso, a pena di decadenza, deve ultimare i lavori nel termine previsto nell'atto di concessione, salvo che sia intervenuto il provvedimento di proroga.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati

entro il termine di tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia.

Art. 11

atti autorizzativi generali

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, debbono conseguire la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria.

Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate dalla legge 29.6.1939, n. 1497 si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale n. 6/1991.

I progetti relativi all'innesto e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche (di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione provinciale, ecc.) devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti preposti.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971 n. 1086.

Per i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati all'art. 1 della Legge n. 10/1991, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge e alle successive modificazioni ed integrazioni.

Per i fabbricati in cui è previsto l'adeguamento di impianti elettrici o la nuova installazione degli stessi, al fine del rilascio della concessione-autorizzazione edilizia, D.I.A. dovrà essere prodotta adeguata documentazione ai sensi della L.46/90.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:

a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;

b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);

c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;

d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi, ecc.) con i piani dell'edificio.

Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

Art. 12
contributo concessorio

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione Comunale.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere effettuato in conformità alle disposizioni statali e regionali vigenti.

Art. 13
*Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio:
funzioni e competenze*

1. La Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio (Commissione), di cui alla legge regionale 18 febbraio 2004 n.1, art.4, quale organo consultivo, svolge le funzioni ad essa attribuite dalla legge ed in particolare esprime pareri ai fini del rilascio di provvedimenti e titoli abilitativi in materia di beni paesaggistici e di interventi in edifici e aree aventi interesse storico, naturalistico ambientale, architettonico e culturale, individuati come tali dalle relative normative e dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, nonché dal Piano Urbanistico Territoriale (PUT) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

2. Compete inoltre alla Commissione la formulazione dei pareri di cui all'art. 37 della L.R. 11/2005.

3. I pareri, obbligatori ma non vincolanti, sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale. I provvedimenti assunti in difformità dal parere della Commissione, dovranno contenere apposita motivazione.

4. La Commissione esprime il proprio parere sugli interventi di cui all'art.4, commi 2 e 3 della legge regionale n.1/2004.

5. La Commissione esprime il proprio parere anche su tutti gli interventi in materia di edilizia, per opere pubbliche e private, eccetto:

- a) interventi subordinati a denuncia inizio attività (DIA) ad esclusione di quelli di cui all'art. 21 c.3 LR 1/2004 e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- b) opere interne e altri interventi che non modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e dei fabbricati.

6. Riguardo agli atti di pianificazione urbanistica i pareri di cui all'art. 37 della L.R. 11/2005 ed a quelli previsti dall'art. 4 comma 3 della L.R. n. 1/2004 sono espressi dalla Commissione prima dell'adozione.

7. La Commissione esprime il proprio parere anche riguardo la classificazione del patrimonio edilizio esistente ai fini di quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 420 del 19 marzo 2007.

8. I responsabili dei settori competenti, per l'esame di aspetti di particolare rilevanza, possono sottoporre alla commissione l'esame di progetti non individuati puntualmente dal presente regolamento.

9. la Commissione, dopo la nomina, può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali

degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri, denominato "Dichiarazione di indirizzi".

Art. 14
*Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio:
composizione, nomina, durata e incompatibilità*

1. La Commissione è un organo a carattere tecnico i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica negli interventi.

2. La Commissione è così composta:

- a. il Sindaco, o suo delegato, che la presiede senza diritto di voto;
- b. due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti negli appositi elenchi regionali;
- c. un geologo, scelto dall'elenco degli iscritti all'ordine dei geologi, ai fini dei pareri di cui all'art.4, comma 4, lett.c), legge regionale n.1/04;
- d. un agronomo, un architetto, un geometra e un ingegnere scelti dagli elenchi degli iscritti ai rispettivi ordini o collegi professionali;
- e. un esperto in materia di impianti tecnologici civili e industriali.

3. Alle sedute della Commissione partecipano il responsabile del procedimento o i responsabili dei settori Edilizia / Sportello Unico Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici con il compito di relazionare sulle pratiche iscritte all'ordine del giorno.

4. Degli esperti in materia di beni ambientali e del geologo sono nominati i membri supplenti i quali partecipano alle sedute della Commissione in caso di assenza dei componenti effettivi.

5. La Commissione nella prima seduta nomina un Vicepresidente e il suo sostituto scelti tra gli esperti di beni ambientali e architettonici, scelti negli appositi elenchi regionali, con votazione palese, a maggioranza dei componenti.

6. Il Sindaco è componente di diritto in virtù della carica rivestita, gli altri componenti e loro supplenti sono nominati con deliberazione di Giunta Comunale, predisposta dal settore Urbanistica del Comune.

7. La durata dell'incarico è di trenta mesi e comunque, per garantire la corretta azione amministrativa, i Commissari restano in carica sino alla nomina della nuova Commissione. In caso di sostituzioni, anche per rendere uniformi le scadenze degli incarichi, la Giunta comunale provvederà alla nomina con durata pari a quella dei membri rimasti in carica. Alle sostituzioni, revoche, proroghe, conferme si applicano le norme di cui sopra.

8. L'assenza ingiustificata di un membro della Commissione a tre sedute consecutive, costituisce presupposto per avviare procedura di revoca.

9. Le situazioni di conflitto di interessi determinano l'obbligo per il singolo membro di astenersi dall'esame delle relative pratiche e da qualunque decisione ad esse afferenti.

10. Fatti salvi i casi disciplinati dalla legge, sono comunque considerati casi di conflitto di interessi aver ricevuto incarichi, nei tre anni precedenti alla seduta, da parte di enti o soggetti privati le cui pratiche sono valutate dalla Commissione.

11. I membri della Commissione hanno l'obbligo di astenersi dall'esame dei progetti ove siano o possano essere coinvolti interessi: propri o di parenti entro il quarto grado o affini entro il secondo; di conviventi; di individui od organizzazioni con cui i componenti la Commissione o i coniugi abbiano cause pendenti o

gravi inimicizie o rapporti di credito o debito; di individui od organizzazioni di cui i membri siano tutori, curatori, procuratori o agenti; di enti, associazioni anche non riconosciute, comitati, società o stabilimenti di cui i commissari siano amministratori o dirigenti

12. Non possono far parte della commissione:

- a. i membri della Giunta Comunale, salvo che non rivestano la qualità di delegati da parte del Sindaco in funzione di Presidente;
- b. i consiglieri comunali;
- c. i tecnici delle pubbliche amministrazioni chiamati in esercizio delle loro funzioni ad esprimere pareri, assensi, verifiche e controlli sull'attività edilizia e urbanistica del Comune o su procedimenti di tale natura.

Art. 15

Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio: funzionamento

1. La Commissione si riunisce in via ordinaria almeno una volta ogni 15 giorni, in giorno ed orario fissati all'atto di insediamento in accordo con gli uffici comunali. In via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. La prima seduta è convocata dal Presidente.

2. Le sedute ordinarie non necessitano di alcun atto formale di convocazione, per quelle straordinarie la convocazione deve avvenire per iscritto o per via telematica con almeno tre giorni liberi di preavviso. La convocazione delle sedute straordinarie contiene l'ordine del giorno, mentre per le sedute ordinarie l'elenco delle pratiche è reso noto ai membri mediante inserzione nelle sito web del Comune e/o via e-mail o anche telefonicamente.

3. Le riunioni sono valide con la partecipazione di almeno cinque componenti, escluso il Sindaco o il suo delegato. In ogni caso la commissione non può reputarsi validamente costituita e non può provvedere all'esame delle pratiche se non sono presenti, contemporaneamente, il geologo e i due membri esperti in materia di beni ambientali e architettonici fra i quali il Vicepresidente o suo sostituto.

4. La Commissione delibera il parere espresso a maggioranza dei componenti presenti aventi diritto al voto. Non è consentita l'astensione dal voto. In caso di parità prevale il voto del Vicepresidente o suo sostituto.

5. Per la valutazione di particolari aspetti progettuali, sentita la Commissione, il Presidente può convocare rappresentanti di specifiche categorie o esperti in materie inerenti competenze non presenti all'interno della Commissione. Gli stessi partecipano alla riunione senza diritto di voto esprimendo la propria opinione. Per la partecipazione è attribuito il gettone di presenza spettante ai componenti la commissione.

6. Con la stessa procedura di cui al comma precedente può essere convocato il progettista per avere chiarimenti e precisazioni sul progetto in esame. Il progettista non assiste alla votazione.

7. La Commissione valuta i progetti secondo l'iscrizione all'ordine del giorno redatto nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande di pratiche idonee ad essere valutate, esprimendo:

- a. parere favorevole anche con eventuali prescrizioni;
- b. parere contrario.

8. I pareri contrari, i pareri favorevoli con prescrizioni nonché qualsiasi parere reso in merito ad interventi eseguiti o da eseguire nelle zone vincolate di cui alla legge regionale n.1/04, art.4,

comma 2, e del decreto legislativo n.42/2004, sono sempre motivati. Il parere contrario, in linea generale, contiene anche eventuali indicazioni utili alla ridefinizione di una proposta progettuale idonea ad ottenere parere favorevole.

9. Il parere è espresso entro 30 giorni dalla iscrizione all'ordine del giorno; qualora la Commissione richieda informazioni o documentazioni integrative il termine ricomincia a decorrere dalla ricezione delle stesse.

10. La Commissione può richiedere agli interessati di produrre rendering, simulazioni grafiche o fotografiche o, nei casi più complessi, plastici idonei a rappresentare l'intervento proposto con il contesto circostante, e particolari costruttivi o decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica o disegni supplementivi. Può inoltre eseguire direttamente sopralluoghi o accessi quando lo reputi utile o necessario per la propria attività.

11. Delle riunioni della Commissione è redatto verbale sottoscritto dal Presidente, o dal Vicepresidente che ne ha assunto le funzioni, e dal Segretario. Il verbale contiene la data, l'ora ed il luogo della riunione, i nominativi dei membri presenti e le eventuali variazioni intervenute nel corso della seduta, i progetti e gli atti esaminati, il numero dei voti favorevoli e contrari, la motivazione della determinazione negativa e di quella condizionata ed i criteri di rielaborazione del progetto, ove formulati.

12. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un dipendente individuato dal responsabile del settore competente. I progetti sono illustrati dal responsabile del procedimento, o dal responsabile di settore competente. Sugli elaborati esaminati è apposto un timbro e la firma del Vicepresidente.

13. I pareri della Commissione sono tenuti a disposizione del pubblico, per 15 giorni, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia.

Art. 15 bis

Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio: compensi

1. Ai membri della Commissione e loro sostituti o supplenti nonché ai soggetti chiamati a partecipare alle sedute ai sensi del precedente art.15, comma 6, è attribuito un compenso di importo stabilito dalla Giunta Comunale.

2. Il Responsabile del Settore Edilizia provvede, con cadenza semestrale, alla liquidazione dei gettoni di presenza, sulla base di un rapporto sulle presenze curato dal Settore Edilizia.

Art. 16

intervento edilizio diretto

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dal vigente P.R.G. e sue eventuali varianti adottate, la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, deve essere prevista la esecuzione delle stesse contestualmente alle opere oggetto di concessione.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dall'ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Le opere devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

La concessione è inoltre subordinata all'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. e sue eventuali varianti adottate.

Art. 17
piani attuativi

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene laddove stabilita dalle N.T.A. del P.R.G. mediante l'approvazione di piani particolareggiati o equipollenti, che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani particolareggiati o equipollenti redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione, piani di recupero di iniziativa privata, anche con previsioni planovolumetriche da convenzionarsi ai sensi di legge.

La legge e le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio della concessione.

L'approvazione del piano di lottizzazione o dei piani di recupero di iniziativa privata è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione che deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati, telefono, gas);
- 2) la cessione di eventuali aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno della lottizzazione, ad un prezzo corrispondente all'indennizzo stabilito dalla legge vigente per le espropriazioni di pubblica utilità;
- 3) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria sulla base del loro costo reale. Qualora tale costo sia inferiore all'importo del contributo determinato dal consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali, approvate ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni, il lottizzante dovrà versare le somme a conguaglio contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative al piano di lottizzazione;
- 4) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 3);
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni regolamentari emanate dall'ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.

Art. 18

documentazione a corredo della domanda di lottizzazione e dei piani di recupero di iniziativa privata.

La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata o del piano di recupero di iniziativa privata anche con previsioni planovolumetriche, è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati regolarmente bollati:

- a) estratto del piano regolatore interessante la zona da lottizzare;
 - b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento con certificato catastale;
 - c) planimetria catastale in duplice copia estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con i relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di essere delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
 - d) piano quotato in duplice copia del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 2,50 riferite ai capisaldi dell'I.G.M., indicante anche il rilievo delle alberature esistenti e la loro essenza;
 - e) planimetria in duplice copia adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione;
 - f) una tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
 - g) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto 1:500 di cui due perpendicolari tra loro, con i fabbricati previsti ed eventualmente di quelli esistenti;
 - h) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
 - i) una relazione tecnica illustrativa del progetto del piano attuativo contenente la descrizione delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento, della lottizzazione o del piano di recupero di iniziativa privata;
 - l) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
 - m) elaborati in duplice copia nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
 - planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
 - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento.
- In tali elaborati devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;

n) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera m) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;

o) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

p) schema di convenzione di cui al precedente art. 17;

Gli elaborati progettuali e la relazione dovranno contenere dettagliate indicazioni in ordine:

1) al progetto dell'arredo urbano;

2) al piano del colore;

3) alle tipologie edilizie;

4) alla tipologia delle coperture dei fabbricati;

5) materiali da utilizzare per i prospetti esterni dei fabbricati.

E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di piano attuativo in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 19

richiesta di parere preliminare

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 18.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 20

approvazione dei piani di lottizzazione e piani di recupero di iniziativa privata.

I piani di lottizzazione convenzionata e di piani di recupero di iniziativa privata anche con previsioni planovolumetriche sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, e comunque secondo quanto disposto dalla legislazione statale e regionale vigente.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Sindaco la concessione a norma del presente regolamento.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi a norma dell'art. 16 del presente regolamento e alla trascrizione della convenzione a cura del Comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

La validità del piano di lottizzazione convenzionata e piani di recupero di iniziativa privata non può essere superiore a dieci anni.

Art. 21

piani dell'arredo e del colore e piani di sviluppo aziendale

A) I piani dell'arredo e del colore vengono approvati dal Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia comunale, con le modalità dei piani particolareggiati.

I piani dell'arredo dovranno interessare qualsiasi cosa che faccia parte dell'arredo urbano quali pavimentazioni stradali, fontanelle, panchine, cestini dei rifiuti, tabelloni pubblicitari, insegne, indicatori vari, targhe e campanelli da utilizzare negli infissi esterni dei fabbricati (portoni, cancelli), recinzioni, cancellate, tipo di illuminazione pubblica, ecc..

I piani del colore dovranno indicare i colori o la gamma dei colori ammissibili.

B) Nei casi in cui il rilascio della concessione edilizia sia subordinato all'approvazione da parte della Giunta Regionale, o di Enti all'uopo delegati previo parere della Commissione Edilizia, di un Piano di Sviluppo Aziendale lo stesso deve contenere i seguenti elementi:

a) qualifica di proprietario da parte del richiedente e relativa documentazione;

b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;

c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;

d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati storici decennali;

e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto culturale e infrastrutture a servizio, sistemazione di fossi e canali;

f) fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;

g) consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sui fondi;

h) relazione tecnica agroeconomica con la individuazione dei modi di coltivazione e la destinazione dei prodotti;

i) piano di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento.

Il Piano di Sviluppo Aziendale ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle opere ed alla loro successione. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solamente in conformità al progetto approvato. Ove, decorso il periodo di validità del piano, gli interventi in esso previsti non siano stati attuati, del tutto o in parte, le opere eventualmente realizzate sono considerate difformi dal progetto approvato.

Qualora il concessionario dimostri che il piano non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà il Comune può concedere un nuovo termine.

Eventuali varianti al piano possono essere approvate dalla Regione in base a motivate esigenze documentate, previo l'obbligatorio parere della Commissione Urbanistica o Edilizia Comunale.

E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la presentazione del P.S.A. qualora lo ritenga opportuno.

Art. 22

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi di collegi od ordini professionali della Repubblica. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo uno della legge 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per

l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 47/85, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Responsabile del Settore Assetto del Territorio segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare della concessione o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

Art. 23

inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Il titolare della concessione edilizia dovrà comunicare al Sindaco la data dell'inizio dei lavori nei modi e nei termini stabiliti dalla stessa, con deposito presso l'ufficio tecnico del comune, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che la interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al Sindaco della ripresa dei lavori.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il concessionario deve inoltre munirsi di tutti i nulla osta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o enti pubblici diversi.

Il concessionario almeno dieci giorni prima dell'inizio delle opere di intervento edilizio, deve chiedere per iscritto all'ufficio tecnico comunale che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

Delle operazioni di cui al comma VIII è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Art. 24

cantieri di lavoro

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

1) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori;

3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) nome e cognome e qualifica del Direttore tecnico di cantiere;

5) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;

6) indicazione del numero e della data della concessione edilizia, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio lavori.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori e comunque realizzate secondo prescrizioni della vigente normativa in merito.

Art. 25

ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

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

Art. 26

scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora ciò si verifichi il Responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

Art. 27

responsabilità degli esecutori di opere

Il costruttore e/o il Direttore del cantiere hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti

od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art. 28
rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 29
prevenzione degli infortuni

Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927 n. 530 e del DPR 27 aprile 1955 n. 547; DPR 7 gennaio 1956 n. 164, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Art. 30
rilascio del certificato di abitabilità

Affinché gli edifici o parti di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. 27.7.1934, n. 1265 (case urbane e rurali) possano essere utilizzati è necessario che il proprietario richieda al Sindaco il certificato di abitabilità, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, sostituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al secondo comma del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il termine fissato al secondo comma del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amm.ne comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Art. 31
rilascio del certificato di agibilità

I controlli da effettuare ai fini del rilascio del certificato di agibilità (per edifici o parti di esso destinato ad uso diverso da quello abitativo) estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali, previa istanza al Sindaco da parte del soggetto proprietario dell'immobile.

In caso di inadempienza del comune protratta per oltre 60 giorni dalla proposizione dell'istanza, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15 e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità, da un professionista abilitato.

Art. 32
vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme del Piano Regolatore Generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione, autorizzazione o della denuncia di inizio dei lavori, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati, dei vigili urbani e di qualsiasi altro ufficiale o agente di polizia giudiziaria i quali hanno l'obbligo, in tutti i casi di presunta violazione urbanistico-edilizia o in caso di mancata esibizione della concessione edilizia ovvero nel caso che non sia esposto il prescritto cartello, di dare del fatto immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della Giunta Provinciale ed al Sindaco il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone, in caso di accertata irregolarità, gli atti conseguenti con applicazione delle sanzioni in conformità e con le procedure stabilite dalla legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutti coloro che possono o devono esercitare la vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri ed eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Art. 33
concessioni in deroga

Nei casi e nei modi previsti dalla legge, per edifici, impianti e strutture pubblici o di interesse pubblico, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, munito del nulla-osta della Provincia, può rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente regolamento e dei vigenti strumenti urbanistici generali e particolari, e delle relative norme tecniche di attuazione.

Art. 34
diritti comunali e rimborso delle spese

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione stabilisce le misure e le modalità di esazione dei diritti comunali e del rimborso spese.

Art. 35
esecuzione d'ufficio

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione, autorizzazione o della denuncia di inizio lavori, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni

pecuniarie in conformità alle disposizioni di cui alla legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;

c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;

d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 23 del presente regolamento;

e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;

f) della riproduzione del numero civico;

g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni oggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;

h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;

i) della demolizione di edifici dichiarati antigenici;

l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

In tutti i casi esclusi quelli di cui alla lettera a) prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 36 garanzie

Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata, su parere dell'ufficio tecnico comunale.

Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.

In caso di esecuzione d'ufficio delle opere l'Amministrazione Comunale può disporre del deposito cauzionale o della fideiussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fideiussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione dei piani attuativi di cui all'art. 17 del presente regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa.

Nelle forme previste dai precedenti commi, il concessionario al momento del rilascio della concessione deve garantire il versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'art. 3 legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, nei casi in cui esso è dovuto.

CAPO II INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 37 parametri edilizi

a) **H = Altezza di un fabbricato.**

“L'altezza di un fabbricato misura la differenza, in ogni punto, tra la quota del piano di campagna, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata (linea di gronda).” (comma sostituito dalla D.C.C. n.15/2000)

In particolare l'altezza viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso al piano/i interrati, quando questa non superi la larghezza di ml. 5,00 misurata parallelamente al prospetto del fabbricato su non più di due lati.

Qualora il solaio di copertura a falde, superi la pendenza del 35%, l'altezza del fabbricato corrisponde a quella come sopra misurata incrementata della metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo.

Per le coperture a terrazzo l'altezza è misurata all'intradosso del piano del solaio di copertura, con esclusione dello spessore delle coibentazioni (camere d'aria, barriere al vapore, ecc.).

I parapetti di protezione delle coperture piane, qualora eseguite in soluzione continua, non possono avere altezza superiore a ml. 1,20.

Le coperture piane con parapetto superiore a ml. 0,90 dal piano di calpestio costituiscono terrazze.

Sono vietati i muri di confine sopra gli edifici: in luogo di essi sono prescritti parapetti di altezza non superiore a ml. 1,20.

Al fine dell'esclusione dal calcolo del volume (di cui al successivo punto “g”) possono superare la linea di gronda solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoio di acqua, extra-corsa ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato), vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

“Nel caso in cui il piano di campagna naturale debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, di norma incrementato fino ad un massimo di ml. 0,50, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione esterna di progetto (morfologia del suolo circostante l'intervento, a trasformazione ultimata), fissata nel provvedimento concessorio o all'atto del verbale di linea e quota (picchettamento) nel caso di intervento diretto, o nel provvedimento abilitativo nel caso di intervento diretto condizionato o di intervento indiretto.”

“In ogni caso le variazioni di quota del piano di campagna naturale dovranno essere congruamente motivate nella relazione tecnica allegata all'istanza di provvedimento abilitativo.” (comma modificato e integrato da D.C.C.n.15/2000)

Negli interventi di miglioramento o adeguamento sismico relativamente al ripristino di coperture di edifici esistenti, viene esclusa dal calcolo dell'altezza del fabbricato lo spessore della struttura di consolidamento per una quota massima di cm 30 nel rispetto delle destinazioni d'uso ai locali sottostanti.

b) **Scf = Superficie coperta del fabbricato (mq) .**

Per la superficie coperta del fabbricato, si intende la proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole opere aperte (balconi, terrazze, scale) o a sbalzo fino ad una quota massima di ml. 1,50, della gronda e delle fasce di coronamento.

La superficie coperta interrata di un fabbricato, salvo i casi di unione ed aderenza (realizzazione sul confine di proprietà limitrofe) o previsti dal Codice Civile, può estendersi fino a ml. 1,50 dal confine ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche: in tali casi la parte interrata dell'edificio deve mantenere i distacchi previsti dall'art. 41 del presente regolamento.

Nel caso in cui tra lotti limitrofi esista un dislivello, il perimetro della superficie coperta interrata del lotto a quota superiore dovrà rispettare i distacchi previsti dal citato art. 41, a meno che l'estradosso della copertura dell'interrato non sia di quota inferiore o uguale al piano di campagna del lotto limitrofo con quota più bassa.

c) Sc = Superficie utile complessiva (mq).

Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio (ex legge n°10/1977 e D.P.G.R. 374 del 14.07.98), la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici utili non residenziali destinate a servizi, accessori, elementi distributivi. Nella formula da utilizzare:

$$Sc = Su + 0,60 (Snr + Sp)$$

- c.1) Su = Superficie utile abitabile, è costituita dalla superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre;
- c.2) Snr = Superficie non residenziale, è costituita dalla somma delle superfici non residenziali per accessori degli alloggi quali logge, balconi, cantine o soffitte e di quelle a servizio dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati, volumi tecnici centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza misurate come al precedente punto c.1;
- c.3) Sp = Superficie parcheggi, è costituita dalla somma delle superfici da destinare ad autorimesse (singole o collettive o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti, misurate come al precedente punto c.1.

d) Suc = Superficie utile coperta.

Per superficie utile coperta si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali. Sono escluse dal calcolo le superfici coperte relative ad opere necessarie a garantire la funzionalità distributiva per unità immobiliari diverse (vano scala comuni) anche in caso di ristrutturazione edilizia art.31 legge 05.08.78 n°457 e nel rispetto delle tipologie edilizie ed architettoniche.

e) Rc = rapporto di copertura.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta di un fabbricato (SCF) e la superficie del lotto.

f) V ammissibile (V amm.) = Volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie come computabile in base all'art. 38 e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale.

g) V di progetto (Vp) = Volume di progetto dei fabbricati .

Il volume dei fabbricati ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico di previsione generale è quello fuori terra. Esso è conteggiato moltiplicando la superficie utile coperta (Suc) dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.

L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte e il perimetro.

Sempre ai fini del calcolo del volume sono considerati gli attici, i sottotetti per la parte abitabile così come definita all'art. 57.

La quota di superficie dei portici, eccedente il 30% della superficie coperta del fabbricato (Scf), verrà computata per la determinazione del volume edilizio secondo quanto prescritto al presente punto g);

la quota di superficie delle logge, eccedente il 20% della Suc dell'unità immobiliare di appartenenza, verrà computata per la determinazione del volume edilizio secondo quanto prescritto al presente punto g).

I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume.

a) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati esistenti, di cui all' art.31 lett. d) legge 05.08.78 n°457, realizzati in conformità di atti autorizzatori rilasciati antecedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, verrà riconosciuta una quota di volume pari a quella già assentita e/o la sagoma del fabbricato stesso.

Art. 38

parametri urbanistici

1) ST = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale si intende l'area di una porzione di territorio comprendente la SF (superficie fondiaria) e la SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria).

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente al perimetro dell'area oggetto di intervento o di studio, al lordo delle strade eventualmente esistenti o di progetto ricadenti all'interno del perimetro dell'area, estesa alla mezzzeria delle strade limitrofe all'area medesima, se presenti, e comunque per una quota max. non superiore a ml.10,00.

Nelle zone produttive per il computo della superficie territoriale, non vengono incluse le quote di superficie stradale.

Su detta superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT).

2) SF = Superficie fondiaria.

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.

Il valore della superficie fondiaria si ottiene sottraendo dalla ST (superficie territoriale) la SI (superficie per opere di urbanizzazione primaria).

Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricazione fondiaria (IF).

~~Nel caso di intervento edilizio diretto, la SF equivale alla somma della superficie edificabile propria del lotto più la superficie compresa tra il lotto e la mezzzeria delle strade confinanti con l'area medesima, e comunque per una quota max. non superiore a ml.10,00.~~ (comma eliminato con D.C.C. n.28/2006)

La superficie delle fasce di rispetto non viene inclusa nel computo delle superfici per le zone produttive.

3) SI = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intendono le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato;
- d) spazi destinati ai servizi tecnologici.

4) UT = Indice di utilizzazione territoriale.

Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

5) UF = Indice di utilizzazione fondiaria.

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) e la superficie edificabile del lotto (SF).

6) IT = Indice di fabbricabilità territoriale.

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

7) IF = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Art. 39
area pertinente

Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del P.R.G. nei casi di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo.

Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche.

L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni, quando ciò sia in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari a cura e spese del richiedente di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

Art. 40
destinazione d'uso

Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale e quindi oggetto di autorizzazione o concessione edilizia in conformità e nei limiti di cui alla Legge Regionale vigente al momento della richiesta o denuncia di mutamenti d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico di previsione generale.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nella concessione.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio provvede con proprio atto sulle domande di mutamento di destinazione d'uso sentita la Commissione Edilizia.

Art. 41
distanze

Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritti i seguenti distacchi minimi:

a) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestra: ml. 10,00, salvo diversa prescrizione delle norme di attuazione del piano regolatore generale;

b) dai confini: ml. 5,00 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.

Nelle zone "C" tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Per le strutture a sbalzo non chiuse, quindi balconi, terrazze, scale, ecc, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di ml. 3,50; qualora dette strutture sono realizzate su fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati da licenze, concessioni o piani attuativi, posti a distanze inferiori a quanto previsto dal D.M.1444/68 si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere salva diversa prescrizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Per distanza deve intendersi il segmento orizzontale e perpendicolare congiungente la proiezione orizzontale di pareti antistanti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti dai piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche e piani di recupero di cui alla legge 05.08.1978, n. 457.

Nelle coperture a capanna, qualora il sottotetto non presenti i requisiti di abitabilità, nel rispetto della linea di gronda e di colmo esistenti, le murature a timpano, non aggettanti rispetto alle pareti verticali esterne del fabbricato, ai fini di miglioramento o adeguamento sismico, vengono equiparate a volumi tecnici.

La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.

E' obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti comma, salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, ovvero in caso di edifici uniti o in aderenza.

Art. 42
parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per

parcheggio privato in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mc di costruzione (art. 18 legge 765 e successive modificazioni).

Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

Fatti salvi i casi in cui lo strumento urbanistico attuativo riguardi interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti in zone di completamento "B" (di cui alla D.C.C. n°29 del 08.06.98), in aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione o di piani di recupero di iniziativa privata, in aree residenziali, deve essere reperita un'area pari a 3,50 mq ogni 100 mc di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al 1° comma nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq 10,00 ogni 100 mq di superficie territoriale (L.R. n° 31/97).

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al 1° comma, dovrà essere lasciata una ulteriore quantità di area da destinare a parcheggio pubblico nella misura stabilita dalla Legge Regionale n° 31/97 e successive modificazioni.

Prima del rilascio della concessione edificatoria le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente con obbligo, per quest'ultimo, di realizzare le opere nei termini di efficacia della concessione edilizia garantita da apposite fidejussioni.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo le aree destinate a parcheggi pubblici debbono essere reperite nell'ambito dell'area di intervento e cedute al comune nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.

Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

Art. 43
aree verdi

Salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., in sede di piani attuativi con previsione di zone residenziali, dovranno essere previsti mq 12,50 di aree da destinare a verde pubblico ogni 100 mc di costruzione.

Tali aree dovranno essere reperite nell'ambito dell'area oggetto dell'intervento preventivo e qualora non sia possibile reperire tutta la suddetta quantità nell'area oggetto dello stesso intervento preventivo, almeno mq 4,50 dovranno essere reperiti in tali aree e la rimanente parte nelle aree destinate a verde pubblico, purché contigue alle suddette aree e cedute gratuitamente al Comune debitamente attrezzate secondo le indicazioni stabilite nella convenzione.

Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a verde pubblico debbono essere almeno pari a mq 5,00 ogni 100 mq di superficie territoriale (L.R. n° 31/97).

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, dovrà essere prevista quantità di superficie da destinare a verde pubblico nella misura stabilita dalla Legge Regionale n° 31/97 e successive modificazioni.

"I piani attuativi devono, di norma, garantire la localizzazione di aree verdi integrate e connesse al sistema delle zone destinate al Verde Pubblico sui grafici di P.R.G. al fine di garantire la massima fruibilità da parte della collettività.

Qualora ciò non sia possibile e si prevedano aree frammentate e non connesse che, per quanto nel rispetto delle norme vigenti in materia di standard urbanistici, siano tali da non consentire un'efficace fruibilità, il soggetto attuatore dovrà impegnarsi nella

convenzione alla cura e manutenzione del verde anche dopo la cessione del medesimo a favore del comune.

Il soggetto attuatore potrà altresì impegnarsi nella convenzione urbanistica a mantenere a proprie cure e spese il Verde Pubblico realizzato in conformità al comma cinque, al fine di garantire alla lottizzazione una migliore e più costante conservazione delle aree verdi medesime.

Al fine di garantire l'ottemperanza degli impegni assunti, il soggetto attuatore manterrà vincolata una somma pari al 10 % della fidejussione prestata a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione anche successivamente alla cessione delle opere medesime.

Per quanto riguarda le aree verdi già attuate, il soggetto attuatore, al fine di consentire una più accurata conservazione, potranno richiedere al Comune l'autorizzazione alla manutenzione diretta a proprie cure e spese del verde medesimo.

Con apposito regolamento saranno disciplinate le modalità di corretta gestione del Verde Pubblico, alle quali dovranno attenersi tutti i soggetti pubblici e privati obbligati."

(parte in corsivo aggiunta con D.C.C. n.99/1999)

CAPO III
ZONE DI RISPETTO

Art. 44
zone di rispetto cimiteriali e stradali

a) CIMITERI

Non è consentito, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 100 metri dai cimiteri, fatti salvi i provvedimenti già in essere e le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

b) STRADE

Per la edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dal P.R.G., vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni del D.M. 01.04.1968, salvo diversa disposizione del codice della strada, delle norme tecniche di attuazione o di previsione cartografica dello stesso P.R.G.

c) POZZI E CORSI D'ACQUA

I pozzi e i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, individuati in cartografia di P.R.G. con apposito simbolo, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo dal ciglio della sponda.

CAPO IV
VINCOLI PARTICOLARI

Art. 45
norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive

Le attività di scavo o rinterro, conseguenti alla coltivazione di cave e torbiere, sono soggette alle norme della legge regionale 8 aprile 1980 n. 28.

Art. 46
realizzazione di cabine enel-telecom

Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno o in aderenza dei nuovi fabbricati.

Qualora non sia possibile per ragioni tecniche, le cabine ENEL e TELECOM possono essere realizzate anche in zone vincolate, purché non siano in contrasto con i principi informativi del P.R.G. (contrasto con la viabilità di piano, ecc.).

In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Art. 46/Bis
norme per l'installazione di apparecchiature per radio-telecomunicazione nel territorio comunale

(articolo introdotto con DCC 48/2000 annullata con sentenza TAR Umbria n.00426/2001)

1. Il presente articolo, nelle more dell'emanazione della normativa regionale in materia, disciplina l'installazione, la modifica e la delocalizzazione dei seguenti impianti che possono comportare l'esposizione della popolazione a campi elettromagnetici causati da sistemi propri del settore delle telecomunicazioni:
 - a) sistemi e apparecchiature, quali stazioni radio base per la telefonia mobile;
 - b) impianti per emittenza radiotelevisiva.
2. Gli impianti di cui al comma precedente sono soggetti al rilascio di concessione edilizia, subordinata alla presentazione dei provvedimenti autorizzativi richiesti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e dai relativi competenti organi di controllo, in merito alla conformità sui valori di max emissione.
3. L'installazione di dette apparecchiature è ammessa al di fuori dei centri abitati e frazionali del comune di Bastia Umbra così come individuati con D.G.C. n. 1020 del 27/10/1993 e comunque ad una distanza non inferiore a ml 300 da fabbricati singoli adibiti ad uso residenziale o che prevedano attività con presenza continuativa di persone (attività produttive, ricreative, alberghiere, turistico, ricettive, ecc.); il Comune di Bastia Umbra si riserva di individuare, entro 90 giorni dall'approvazione della presente normativa, siti ritenuti idonei – anche in deroga alle distanze sopra indicate – previa conferenza di servizio con i soggetti concessionari interessati.
4. Le apparecchiature, costituite da singoli elementi o realizzate in traliccio o in altra aggregazione strutturale, non potranno superare, la H max prevista nelle norme tecniche del P.R.G. e comunque in ogni caso non superiore a ml 15 comprensiva anche dell'ingombro dell'apparecchiatura di funzionamento per la telecomunicazione o rilevata dal piano campagna.
5. Non potrà essere rilasciata più di una autorizzazione per singolo gestore di dette apparecchiature finalizzate agli scopi di cui ai precedenti punti.
6. Le apparecchiature dovranno essere assoggettate, a cura e spese degli intestatari delle autorizzazioni, a controlli periodici al fine di verificare la conformità dei valori di emissione di campi elettromagnetici previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia. Detti controlli potranno essere promossi anche dall'Amministrazione comunale, con le medesime modalità di cui sopra, qualora lo ritenga opportuno.
7. I controlli di cui al precedente punto, dovranno essere effettuati da personale, enti e società specializzate abilitate, a cura e spese dell'intestatario dell'autorizzazione e/o gestore o proprietario dell'impianto."

Art. 47
opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale dovranno essere realizzate con le modalità di cui all'art. 3 ultimo comma del presente regolamento edilizio, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla Legge 1/78 e dall'art. 33 del presente regolamento edilizio.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo-sociale, devono rispettare le norme previste dal DPR 27 aprile 1978 n. 384.

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I
PARTI ESTERNE DI FABBRICATI

Art. 48
aspetto esterno degli edifici

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da via o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Art. 49
aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale o la soglia ad altezza inferiore a mt. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 4,50, se né è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce non possono avere una sporgenza superiore a mt. 0,80 dal filo del fabbricato.

Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

Le decorazioni e gli aggetti compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad un'altezza superiore potranno sporgere fino a 20,0 cm.

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm. 5,0.

Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a mt. 10,00. Dove ammessi dovranno rispettare un'altezza minima di ml 4,50 dal piano di marciapiede.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, potrà, sentita la Commissione Edilizia, rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri e filo stradale.

Art. 50
muri di prospetto e recinzioni

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano luce e deturpino l'ambiente.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico e non dovranno superare l'altezza massima complessiva di ml. 2,00.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, senza peraltro disturbare l'ambiente ed assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

I muri di recinzione qualora non vengano realizzati con materiale a faccia vista dovranno essere intonacati, tinteggiati e finiti superiormente con copertina di coronamento adeguatamente dimensionata. L'altezza massima dei muri di recinzione completi di copertina non potrà superare i ml. 0,80 misurata dal piano di campagna. Le eventuali soprastanti cancellate in ferro dovranno essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante esistente ed opportunamente verniciate.

Le recinzioni potranno essere realizzate anche con rete metallica e paletti verniciati.

In tal caso le stesse, potranno essere opportunamente schermate da siepi sempre verdi, dell'altezza massima di ml. 2,50 dal piano campagna.

Recinzioni diverse da quelle sopra indicate potranno essere realizzate purché le stesse siano oggetto di un piano di arredo urbano che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 51
recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate

Tutte le aree edificabili, non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o orto.

La recinzione può essere realizzata in conformità alle indicazioni di cui al precedente articolo.

Art. 52
servitù pubblica

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;

e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici, stradali e loro accessori;

f) lapidi e fregi decorativi, aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale cittadina;

g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'approvazione di una insegna comporti la sovrapposizione di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise norme impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 53
apposizione di insegne e mezzi pubblicitari

(articolo interamente sostituito dalla D.C.C. n.84/99)

L'attività inerente l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari in genere sarà disciplinata con specifico Regolamento;

La richiesta di installazione di insegne o mezzi pubblicitari che per dimensioni, forme, ingombri strutturali dei supporti, eccedano quanto previsto nel Regolamento per l'installazione delle insegne e mezzi pubblicitari, o che interessino siti con peculiarità naturalistiche o storiche-architettoniche, creino per le precedenti motivazioni dimensionali, un particolare impatto ambientale, sarà assoggettata alla procedura della Autorizzazione Edilizia ed a quanto previsto per il rilascio della medesima.

Art. 54
deflusso delle acque

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dai canali di gronda le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto del marciapiede dove, mediante appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a mt. 2,00 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale, di ghisa o da altro materiale resistente e in traccia in modo da non costituire oggetto.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche debbono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai

quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Art. 55

restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, sentito il parere della Commissione Edilizia può ordinare, a norma dell'art. 34 del presente regolamento, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali, di decoro pubblico, o di adeguamento al piano del colore qualora questo esista, mediante intima ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza e altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico nonché predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

Norme specifiche possono essere dettate con apposito piano di settore redatto a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi delle vigenti leggi.

CAPO II

PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

Art. 56

cortili e chiostrine

Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 10,00.

Nelle zone "A" o in altre particolari zone previste dallo strumento urbanistico di previsione generale, la normale libera di fronte ad ogni finestra può essere ridotta a ml. 8,00.

Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno.

E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 4,00. Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche alle aree libere interposte tra i fabbricati.

Art. 57

locali abitabili

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

I sotterranei o locali interrati anche di fabbricati esistenti, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici (qualora collegati con esercizi simili siti al piano terra) e laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni previste), quando abbiano i seguenti requisiti:

- pavimento di 1,00 mt. più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine aerata;
- adeguate condizioni di aerilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternativamente, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;
- illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza libera fuori terra non inferiore a mt. 1,60.

Ogni locale non residenziale, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicato, dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico con antibagno.

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

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

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70 né cubatura inferiore a mc. 25.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 05.08.1978 n. 457.

Per i locali ricavati nei sottotetti o con copertura inclinata l'altezza media dell'intero piano non può essere inferiore a mt. 2,40 purché abbia altezza minima non inferiore a mt. 2,00.

Per ciascun locale da abitazione la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 58

locali igienici, cucine e disimpegni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7 DM 5 luglio 1975.

Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo precedente per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc. 15,00. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 59

scale e abbattimento delle barriere architettoniche

La scala di accesso, nelle nuove abitazioni a servizio di unità immobiliari diverse, deve avere una larghezza non inferiore a mt. 1,20 per scalino.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine, latrine e bagni.

Le scale devono ricevere di norma, aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.

Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a centimetri 90,0.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbano servire più unità immobiliari.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto e al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Il vano scale non deve avere comunicazione diretta con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici e comunque nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici di carattere plurifamiliare o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione o il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dagli artt. 7, 9, 15 e 16 del DPR 26 aprile 1978 n. 384 e della legge n. 13/1989 e successive modificazioni o integrazioni.

Art. 60

piani terreni

I piani terreni salvo diversa prescrizione delle N.T.A. del P.R.G., possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

a) altezza minima di mt. 2,70;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno mt. 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono

essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati.

I piani terreni salvo diversa prescrizione delle N.T.A. del P.R.G. possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza, non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

- altezza minima interna non inferiore a mt. 2,70

- sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

a) ciascuna altezza non risulti inferiore a m. 2,20 qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone;

b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;

c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;

d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente aperte e quella soprastante sia munita di balaustra non inferiore a mt. 1,00 di altezza.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2,20.

Art. 61

isolamento delle coperture

Le coperture dei fabbricati piane e inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35,0 ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia conforme alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Art. 62

isolamento termico e acustico

La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge n. 10/91, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

Le coperture dei fabbricati piane o inclinate, soprastanti a locali destinati all'abitazione debbono essere dotate di idonei materiali isolanti conformi alle vigenti normative.

Ogni nuovo intervento di ristrutturazione o di nuova costruzione deve essere progettato e realizzato al fine di contenere la trasmissione dei rumori sia aerei che di calpestio nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 63

focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

Oltre alle norme dettate dalla Legge 31 luglio 1966 n. 1615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno di muri e sempre nel rispetto delle particolari normative vigenti.

Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

In presenza di due tetti a dislivello di fabbricati antistanti o congiunti, le canne fumarie poste ad una distanza inferiore a mt.10,00 da finestre o aperture di aerazione, provenienti dal tetto più basso, sono prolungate a un livello superiore a quello del tetto più alto, in modo da superare la linea di gronda di questo.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Art. 64

impianti di gas per uso domestico. criteri di sicurezza

Ai fini della salvaguardia e della sicurezza l'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, ed in forma interrata.

Nei casi in cui si volesse realizzare in superficie dovrà essere opportunamente mimetizzato. In tutti i casi previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica o altro idoneo materiale, aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas, ecc., in conformità alle disposizioni di legge.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Inoltre, dovranno essere realizzate opportune forature dei muri, così come prescritto dalle vigenti disposizioni di legge.

Per tali particolari impianti dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni più restrittive previste dalla normativa di legge in vigore al momento della realizzazione.

Art. 65

norme edilizie per le costruzioni rurali

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati tutti i locali abitabili del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm. 40,0.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima della base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di ml. 2,00. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'ufficio di igiene.

Le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite secondo le disposizioni della legge regionale 9/79, e di altre norme regolamentari.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali gronda e pluviali.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno ml. 1,00.

Non sono ammessi ricoveri per animali di qualsiasi specie, esclusi quelli domestici, all'interno delle zone omogenee diverse da quelle "E" così come individuate nella cartografia di progetto del P.R.G. .

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate e illuminate.

A ricambio d'aria si provvede con finestra a wasistas .

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento.

Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie e comunque secondo quanto previsto dalle vigenti normative igienico-sanitarie. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, sentiti i competenti organi sanitari, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

La normativa igienico-edilizia che regola la costruzione di stalle di qualsiasi genere (distanze varie da strade, abitazioni, centri abitati e vari parametri edilizi) è quella relativa alle norme igienico-sanitarie del Regolamento Igienico del Comune di Bastia Umbra,

vigenti al momento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o della denuncia inizio lavori.

CAPO III IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 66 *terreni insalubri*

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua dei bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 67 *concimaie*

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune o delle zone omogenee diverse da quelle "E" così come individuate nella cartografia di progetto del P.R.G..

Le stalle devono essere provviste di idonea concimaia realizzata con platea impermeabile in muratura e/o calcestruzzo e devono avere il perimetro delimitato da un muro di contenimento di altezza non superiore a mt. 1,50. Uno dei lati dovrà permettere il passaggio dei mezzi di asporto.

La concimaia deve avere una inclinazione verso un canaletto di scolo facente capo, a sua volta, ad una vasca a tenuta di idonea capacità

I liquami raccolti nella vasca dovranno essere periodicamente riversati sulla concimaia al fine di favorire il processo di macerazione del letame.

Le concimaie aventi una superficie superiore a 200 mq. dovranno essere protette dalle acque meteoriche.

Dimensioni delle concimaie:

- per ogni capo bovino ed equino adulto mc. 4
- per ogni suino o ovino adulto, 50 capi avicoli, 25 capi cunicoli, mc. 1,5.

Distanze delle concimaie.

Nella realizzazione delle concimaie dovranno essere rispettate le distanze previste all'art. 64 ed inoltre:

- ml. 30,00 da condotta o serbatoio destinati all'approvvigionamento idropotabile;
- ml. 50,00 a valle di qualsiasi fonte privata di approvvigionamento idropotabile;
- ml. 100,00 a valle di qualsiasi fonte pubblica di approvvigionamento idropotabile.

L'utilizzo del letame maturo come fertilizzante su terreni ad uso agricolo, non è soggetto al rilascio di alcuna autorizzazione, qualora risulti conforme nella sua composizione a quanto previsto dal Decreto 11/11993 integrazioni e modificazioni agli allegati alla L. 19/10/1984 n. 748 o altro Regolamento sanitario.

Art. 68 *discipline degli scarichi*

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature, sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati dal regolamento comunale emanato in attuazione della Legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni.

Art. 69 *pozzi per vasche e cisterne per acqua potabile*

I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruite a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo etc., e mai, comunque, a distanza minore di ml. 30,00 da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2,0 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata superficiale o profonda, dal suolo circostante.

Essi debbono essere sempre chiusi alla buona mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.

L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

I pozzi volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati ai sensi della L.R. 22 gennaio 1979 n. 9.

Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici e igiene.

Art. 70 *edifici ed unità dichiarate antigieniche*

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici ed inabitabili dagli organi sanitari, assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di procedere alla espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'organo sanitario, ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

CAPO IV GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 71 *stabilità e sicurezza dei fabbricati*

E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 gennaio 1981.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

I muri debbono avere dimensioni tale che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costruiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, vigenti al momento dell'inizio dei lavori (D.M. 31 agosto 1972 e legge 5 novembre 1971 n. 1086).

Le costruzioni, inoltre devono rispettare le disposizioni vigenti in materia (legge 2 febbraio 1974 n. 64 e D.M. 21 gennaio 1981 e successive modifiche e integrazioni).

Art. 72

manutenzione degli edifici ed aree scoperte

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti d'igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Nelle predette aree ed in quelle che resteranno in proprietà privata, è vietato il deposito e l'accumulo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio, a detrimento del decoro della città della bellezza dei fabbricati.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico, il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti sotto la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a norma dell'art. 36 del presente regolamento, salve le sanzioni penali.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 73

occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, nel

rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante aperture tipo "bocca di lupo" munite di griglie e luminali la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto di concessione, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza la concessione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio può concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 74

rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza alle Antichità di Perugia o alla più vicina stazione dei Carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della Soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa di definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 75

scarichi per materiali e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'ufficio tecnico comunale, sentito il parere del tecnico sanitario dell'USL e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla-osta del Sindaco, servirsi per i lavori edili dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

Art. 76

tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede ad esclusione di quelle del solo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.

Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della Sovrintendenza ai monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 77

esercizio delle funzioni di indirizzo e controllo

Il Sindaco esercita funzioni di indirizzo e controllo sulla attività amministrativa e tecnica di cui al presente regolamento.

Le funzioni di indirizzo sono esercitate mediante comunicazioni del Sindaco ai Responsabili dei Settori ovvero attraverso atti deliberativi della Giunta Municipale o del Consiglio Comunale.

Le funzioni di controllo sugli atti a contenuto decisivo di rilevanza esterna la cui competenza è riservata, a norma del presente regolamento, al Responsabile del Settore Assetto del Territorio., sono esercitate dal Sindaco mediante apposizione del visto sugli atti, costituente condizione di efficacia sugli atti dei medesimi.

Restano ferme altre forme di controllo gestionale.

CAPO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 78

entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore a decorrere dal sessantesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Comunale.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme e le disposizioni comunali anche se comprese nei regolamenti in

vigore che siano incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 79

opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani urbanistici attuativi, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati entro un anno dalla data di rilascio.

Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 10 del presente regolamento.

Art. 80

domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 81

aggiornamento regolamento

L'emanazione da parte dello Stato o della Regione di norme legislative o regolamentari inderogabili modificatrici o integratrici della disciplina di cui al presente regolamento prevalgono sullo stesso e sono direttamente applicabili.

L'aggiornamento del testo del presente regolamento in occasione dell'emanazione delle norme di cui al precedente comma è disposta d'ufficio previa deliberazione della Giunta Comunale.