

COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA



REGOLAMENTO

EDILIZIO



**ADEGUAMENTO AL DPR 380/2001 E ALLA
LEGGE REGIONALE 1/2004**

INDICE



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONI E AD AUTORIZZAZIONI

- Art. 1 - Contenuto del regolamento.
- Art. 2 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia.
- Art. 3 - Opere di manutenzione ordinaria ed opere interne.
- Art. 4 - Opere ed attività urgenti.
- Art. 5 - Soggetti legittimati alla presentazione dei titoli abilitativi.
- Art. 6 - Domanda di titolo abilitativo
- Art. 7 - Documentazione a corredo della istanza per il rilascio di titoli abilitativi.
- Art. 8 - Sportello unico per l'edilizia
- Art. 9 - Decisione sulla domanda di permesso di costruire .
- Art. 10 - Dichiarazione di inizio attività.
- Art. 11 - Autorizzazione per interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale.
- Art. 12 - Divieto di intraprendere lavori prima dell'ottenimento del permesso di costruire
- Art. 13 - Decadenza revoca e annullamento del titolo abilitativo.
- Art. 14 - Atti autorizzativi generali
- Art. 15 - Contributo di costruzione
- Art. 16 - Intervento edilizio diretto.

- Art. 17 - Piani Attuativi.
- Art. 18 - Documentazione a corredo della istanza di piano attuativo.
- Art. 19 - Interventi nelle zone di importanza storica - monumentale
- Art. 20 - Dati forniti dall'ufficio tecnico comunale
- Art. 21 - Richiesta di parere preliminare.
- Art. 22 - Approvazione dei Piani Attuativi.
- Art. 23 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività del titolare del titolo abilitativo, del Committente, del Costruttore e del Direttore dei Lavori.
- Art. 24 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori
- Art. 25 - Condizioni e prescrizioni stabilite dal titolo abilitativo
- Art. 26 - Permessi di costruire in deroga. Permessi di costruire in sanatoria.
- Art. 27 - Varianti in corso d'opera.

TITOLO II

COMPOSIZIONE, COMPITI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

- Art. 28 - Composizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Art. 29 - Compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Art. 30 - Funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Art. 31 - Compenso ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

TITOLO III

ESECUZIONE DEI LAVORI: OBBLIGHI E CAUTELE

- Art. 32 - Cantieri di lavoro.

- Art. 33 - Ponti e scale di servizio.
- Art. 34 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.
- Art. 35 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.
- Art. 36 - Ostensione in cantiere del titolo abilitativi e dei disegni approvati.
- Art. 37 - Denunce per altri fatti
- Art. 38 - Responsabilità degli esecutori delle opere.
- Art. 39 - Rimozione delle recinzioni.
- Art. 40 - Prevenzione degli infortuni.
- Art. 41 - Domanda per l'autorizzazione di abitabilità o agibilità
- Art. 42 - Diritti comunali e rimborso delle spese.
- Art. 43 - Esecuzione d'ufficio.
- Art. 44 - Garanzie.

TITOLO IV

INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 45 - Parametri edilizi.
- Art. 46 - Parametri urbanistici.
- Art. 47 - Area pertinente per il conteggio delle cubature ammesse dal PRG.
- Art. 48 - Destinazione d'uso.
- Art. 49 - Distanze.
- Art. 50 - Parcheggi.

TITOLO V

ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

- Art. 51 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.
- Art. 52 - Norme di salvaguardia dell'aspetto del suolo nelle attività estrattive.
- Art. 53 - Realizzazione di cabine ENEL - SIP - GAS.
- Art. 54 - Installazione di box prefabbricati e strutture precarie.
- Art. 55 - Rispetto delle alberature.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I

PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI

- Art. 56 - Aspetto esterno degli edifici.
- Art. 57 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.
- Art. 58 - Muri di prospetto e recinzioni.
- Art. 59 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.
- Art. 60 - Servitù pubbliche.
- Art. 61 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari e parabole satellitari.
- Art. 62 - Deflusso delle acque meteoriche.
- Art. 63 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.
- Art. 64 - Infissi di finestre e porte.
- Art. 65 - Materiali da costruzione.
- Art. 66 - Stemmi e lapidi.

CAPO II PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI

- Art. 67 - Cortili, chiostrine e pozzi luce.
- Art. 68 - Requisiti dei vani destinati ad abitazione.
- Art. 69 - Cucine.
- Art. 70 - Locali igienici.
- Art. 71 - Disimpegni.
- Art. 72 - Corridoi.
- Art. 73 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.
- Art. 74 - Negozi ed esercizi pubblici.
- Art. 75 - Laboratori.
- Art. 76 - Autorimesse.
- Art. 77 - Isolamento termico.
- Art. 78 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.
- Art. 79 - Norme per la sicurezza degli impianti.
- Art. 80 - Norme per la installazione di insegne

CAPO III COSTRUZIONI RURALI

- Art. 81 - Norme edilizie per le costruzioni rurali.

TITOLO VII IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

CAPO I NORME IGIENICHE

- Art. 82 - Terreni insalubri.
- Art. 83 - Concimaie.
- Art. 84 - Disciplina degli scarichi.
- Art. 85 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.
- Art. 86 - Approvvigionamento idrico.
- Art. 87 - Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici.

CAPO II GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 88 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.
- Art. 89 - Manutenzione degli edifici ed aree scoperte.
- Art. 90 - Ricostruzione di edifici distrutti per cause di forza maggiore.

CAPO III USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 91 - Rinvenimenti e scoperte.
- Art. 92 - Discariche, scarichi per materiali ed uso di acque pubbliche.
- Art. 93 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.
- Art. 94 - Costruzione e manutenzione di strade private.
- Art. 95 - Accessi privati sulle fronti stradali.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 96 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.
- Art. 97 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.
- Art. 98 - Domande relative a titoli abilitativi presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.
- Art. 99 - Norme transitorie e finali.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONI E AD

AUTORIZZAZIONI

ART. 1

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, unitamente alle norme tecniche di attuazione del PRG, disciplina sul territorio comunale:

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

ART. 2

TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Chiunque intende procedere alla esecuzione delle opere o attività di cui all'art.1 nell'ambito del territorio comunale, escluse quelle indicate nel successivo art.3, deve richiedere allo sportello unico comunale apposita istanza di permesso di costruire o presentare denuncia di inizio attività.

Sono subordinati a permesso di costruire i seguenti interventi:

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia, diversa da quanto previsto dall'articolo 3 comma 1 lettera d) della legge regionale 18.2.2004 n. 1, che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime;
- d) Ristrutturazione edilizia che riguardi immobili compresi nelle zone omogenee A ed E di cui al decreto ministeriale 2.4.1968 n. 1444;
- e) Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- f) Recinzioni muri di cinta e cancellate riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati;

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui sopra e non realizzabili senza titolo ai sensi del successivo art.3 , nonché quelli indicati al comma 1 dell'articolo 20 della Legge Regionale 18.2.2004 n.1.

Il rilascio del permesso di costruire, nei centri abitati e nelle zone di completamento e di espansione, è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di provvedere all'attuazione delle medesime.

I permessi di costruire richiesti da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Sono soggetti a permesso di costruire o D.I.A. rilasciata dal Responsabile del competente ufficio comunale i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, anche se non accompagnati da opere.

E' altresì soggetta ad apposito titolo la collocazione di insegne, mostre e vetrine per negozi, di tabelle e di cartelli, di lumi e di qualsiasi altro oggetto che venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati prospicienti il suolo pubblico e comunque esposti in via permanente o provvisoria alla pubblica vista.

ART. 3 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA ED OPERE INTERNE.

Sono da considerare tra gli interventi di manutenzione ordinaria e quindi eseguibili senza titolo abilitativi, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e degli elementi architettonici esistenti ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti.

In particolare rientrano tra la manutenzione ordinaria anche i seguenti interventi:

- 1) 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;
- 2) restauro o rifacimento anche totale di bagni, acquai e camini esistenti;
- 3) spurgo o restauro di doccioni, fognature interne, fognoli, pozzetti, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private,
- 4) coloriture e decorazioni interne.

Sono inoltre realizzabili senza titolo abilitativo tutti gli interventi indicati dall'articolo 7 della Legge Regionale 18.2.2004, n.1.

ART. 4 OPERE E ATTIVITA' 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.

Pertanto, fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo di cui all'art.2 del presente regolamento, prima del rilascio dello stesso, potrà darsi inizio soltanto ai seguenti lavori:

- lavori richiesti dall'autorità giudiziaria o da urgenti ed improvvise ragioni di sicurezza o a causa di calamità naturali;

- opere provvisoriale e di ricostruzione di tetti.

Chi inizia i suddetti lavori ne assume piena responsabilità circa la conformità delle opere alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Nei casi il suddetto proprietario è obbligato a darne immediata comunicazione al Sindaco ed a presentare entro 20 giorni dalla predetta comunicazione la domanda di permesso di costruire o D.I.A. a norma del presente regolamento, specificando in essa i lavori ai quali si è dato corso o si intende dare immediato corso.

ART. 5 SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

Hanno diritto a presentare domanda di provvedimento abilitativi:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario al di sopra del suolo (art. 952 cod. civ.);
- il superficiario al di sotto del suolo (art. 955 cod. civ.);
- l'enfiteuta, solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi (art. 957 e seg. Del cod. civ.);
- l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del cod. civ.;
- il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del cod. civ. e per eventuali opere espressamente previste nel contratto di locazione;
- i titolari di diritto reale di servitù prediali, coattive o volontarie come elettrodotti, scarichi, acquedotti, gasdotti ecc. esclusivamente per lavori di manutenzione straordinaria o trasformazione inerenti il titolo.

ART. 6 DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO

L'istanza per il rilascio del permesso di costruire o la Dichiarazione di inizio attività sono presentate allo sportello unico per l'edilizia secondo le modalità previste dalla L. R. 1/2004.

ART. 7 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL' ISTANZA PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI

La domanda di permesso di costruire deve essere presentata in bollo mentre la dichiarazione di inizio attività può essere presentata in carta semplice utilizzando in

entrambi i casi le apposite cartelline predisposte dall'Amm.ne Comunale e allegando la seguente documentazione:

1) Corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente e/o attuativo, nonché planimetria catastale relativa alla zona interessata dalle nuove opere, estesa per un raggio di circa mt. 200 e comunque sufficiente all'esatta e corretta individuazione dei luoghi.

2) Planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 40 dai confini di proprietà, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ed ai confini, le principali quote altimetriche, sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive. In tale planimetria dovranno inoltre essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria esistenti e quelle da realizzare, particolari costruttivi degli allacci esistenti e di quelli da realizzare, vistata dagli uffici competenti in materia. Qualora sia mancante il pubblico acquedotto dovrà essere indicato il sistema di approvvigionamento, allegando i certificati di potabilità dell'acqua.

3) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, l'ubicazione ed il numero di alberature tutelate dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Tale planimetria dovrà essere corredata da attestato del tecnico che dichiara quanto segue: "il sottoscritto attesta che la presente planimetria include tutti gli edifici esistenti sulla proprietà del Sig.".

4) I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione longitudinale ed una trasversale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte ed a valle di mt. 30 circa con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e comunque fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto; il tutto in scala non inferiore a 1:100. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Ogni disegno inoltre dovrà riportare le relative destinazioni d'uso. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi.

5) documentazione fotografica della zona ove deve essere realizzato l'intervento e degli eventuali edifici oggetto dell'intervento stesso.

6) Grafici particolareggiati inerenti lo smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dal Regolamento comunale per lo smaltimento delle acque reflue.

Qualora la pubblica fognatura sia posta ad oltre mt. 200 di distanza deve essere prodotto il progetto di un idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del regolamento suddetto, della legge 10/5/1976 n. 319 e della L.R.22/1/1979 n.9. In tal caso dovrà essere prodotta anche relazione geologica o geotecnica sulle caratteristiche del terreno ove avverrà lo smaltimento.

7) Scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:

- precedenti dell'opera;
- zonizzazione dell'area in base al P.R.G. vigente e/o adottato;
- superficie del lotto e relativi dati catastali;
- calcoli analitici della cubatura di progetto;
- per gli ampliamenti, calcoli analitici della cubatura dello stato attuale;
- superficie destinata a parcheggio e numero dei posti auto e rapporto con la cubatura dell'edificio.

8) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, dei materiali da rivestimento o di paramento esterno, nonché dei servizi (acqua potabile, scarico delle acque bianche e nere, riscaldamento, gas, ecc.).

9) Qualora l'intervento interessi lavori da eseguire sull'esistente o varianti in corso d'opera dovranno essere indicati i precedenti dell'opera.

10) Relazione geologica dell'area interessata dall'intervento, presentata contestualmente al progetto nei casi in cui la legge lo preveda.

11) Certificazione catastale indicante la superficie del terreno ovvero atto notarile da cui sia possibile desumere l'effettiva superficie dell'area.

12) Per gli interventi inerenti gli insediamenti produttivi dovranno essere allegate le schede previste dalla D.G.R. n. 6955 del 28/11/1982.

13) Progetto per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.1 della legge 09/01/1989, n.13, redatto in conformità al D.M. 14/06/1989, n.236.

14) Copie delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dall'art. 2 del presente regolamento, rilasciate dalle singole autorità competenti in base alle normative vigenti.

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal tecnico progettista e presentate piegate nel formato 21 x 29,7.

15) Tabella riassuntiva con indicate le superfici di tutti i locali, la superficie ventilante, la superficie finestrata ed il rapporto tra la superficie dei locali e la superficie ventilante.

16) Qualora l'intervento riguardi la realizzazione di locali per attività produttive e/o commerciali, il progetto dovrà prevedere:

- destinazione d'uso dei locali;
- tipo di lavorazione e ciclo tecnologico;

- materie prime impiegate, prodotti intermedi e prodotti finiti;
- attrezzature tecniche ed impianti previsti e loro lay out,
- tipo di illuminazione ed aerazione previsti;
- distanza minima dai fabbricati esterni ad uso abitativo;
- eventuali sistemi di abbattimento di inquinanti aerei con allegato il relativo progetto;
- eventuali sistemi di insonorizzazione e di assorbimento di vibrazioni;
- sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi e degli eventuali fanghi di depurazione con allegato il relativo progetto;
- sistema di smaltimento e di stoccaggio dei rifiuti solidi derivanti dal ciclo di lavorazione con allegato il relativo progetto;
- servizi igienici, docce, lavelli a disposizione degli addetti;
- spogliatoi, sala mensa ed altri servizi previsti;
- numero di addetti previsti.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica, prospettive 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 e/o riporti.

Nel caso di lavori di modesta entità, in edifici esistenti, può essere presentata la sola domanda, ferma peraltro la facoltà del Comune di chiedere i tipi dell'opera o i disegni firmati da un tecnico. Le domande di concessione ed i documenti allegati devono essere conformi alle disposizioni della legge sul bollo.

Quando siano necessarie opere di urbanizzazione primaria ed il Comune non abbia previsto, con regolare atto deliberativo, di provvedervi esso stesso entro il successivo triennio, la domanda di rilascio della concessione edilizia dovrà essere corredata da implicito impegno a stipulare atto d'obbligo per la realizzazione delle suddette opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione, con garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere da realizzare.

ART.8 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Lo sportello unico per l'edilizia cura i rapporti tra il privato, l'amministrazione Comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia inizio attività.

ART. 9 DECISIONE SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è dettato dagli artt. 17,18,19 della Legge Regionale n.1/2004.

Qualora la domanda venga accolta, il rilascio del permesso avverrà solamente dopo che il richiedente abbia versato il contributo di costruzione, in quanto dovuto, e abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal Regolamento edilizio.

Il richiedente, dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dovrà provvedere al ritiro dell'atto di concessione entro un anno.

Il mancato ritiro dell'atto termini di cui al precedente comma, viene inteso come esplicita rinuncia alla richiesta di concessione, con conseguente archiviazione della domanda.

Dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di 15 (quindici) giorni con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto.

Questa facoltà, peraltro, è limitata:

- alla copia della concessione trattenuta in atti ed ai tipi che ne formano parte integrante;
- al parere della Commissione Edilizia quando la concessione faccia richiamo ad esso per le modalità esecutive.

Non sono ostensibili i rapporti interni d'ufficio e le considerazioni e le motivazioni che li accompagnano.

ART. 10 DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

Il procedimento per la presentazione e l'esame della denuncia di inizio attività è dettato dagli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n.1/2004.

ART. 11 AUTORIZZAZIONI PER INTERVENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO AMBIENTALE

Le autorizzazioni e provvedimenti di cui al Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 debbono essere ottenuti preliminarmente e d'essere allegati alla istanza di permesso di costruire o alla DIA.

Per gli interventi subdelegati ai Comuni, ai sensi dell'articolo 39 comma 1 della Legge 31/1997, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione di cui trattasi deve essere presentata separatamente da quella relativa al permesso di costruire secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della Legge Regionale 1/2004.

ART. 12

DIVIETO DI INTRAPRENDERE LAVORI PRIMA DELL'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nessun lavoro tra quelli per i quali necessita il permesso di costruire può essere iniziato prima che lo stesso sia stato rilasciato e consegnato al richiedente, salvo nei casi speciali di cui all'art.4 del presente regolamento subordinatamente alle condizioni ivi stabilite.

ART.13 DECADENZA, REVOCA E ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO

Il titolare del titolo abilitativo, a pena decadenza, deve dare inizio ai lavori nel termine indicato nell'atto e quindi non oltre un anno dalla data del rilascio dello stesso.

Qualora entro detto termine i lavori non siano stati iniziati il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo del titolo. La data di inizio della validità del permesso di costruire è quello del ritiro, o, in caso di lavori già iniziati, quella della data di tale inizio da accertare con apposito verbale. Non si tiene conto dei lavori provvisori e preparatori.

Il titolare del titolo abilitativo, a pena decadenza, deve ultimare i lavori nel termine previsto nell'atto, salvo che sia intervenuto il provvedimento di proroga.

Il titolo abilitativo può essere revocato quando risulti ottenuto in base a disegni o progetti alterati, non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente al momento dell'inizio della costruzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La revoca del titolo abilitativo è disposta dal Responsabile del competente Ufficio Comunale, sentita la Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, con provvedimento motivato.

ART. 14 ATTI AUTORIZZATIVI GENERALI

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico ai sensi del D. L.vo 22.1.2004 n. 42, debbono conseguire la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Artistici, Architettonici; Ambientali e Storici dell'Umbria.

I progetti relativi ad opere all'interno di zone sottoposte al vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L.30/12/23,n.3267 debbono conseguire la preventiva autorizzazione della Comunità Montana o del Comune a seconda delle rispettive competenze.

I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza dell'Amministrazione Provinciale devono conseguire la preventiva autorizzazione del predetto Ente.

Gli interventi compresi all'interno delle fasce di rispetto stradale devono ottenere l'autorizzazione preventiva dell'Ente proprietario e competente in materia.

Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto ferroviario è necessaria la preventiva autorizzazione degli Enti competenti ai sensi del D.M. 11/7/80, n.753.

Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco .

ART.15 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo o mediante versamento in c.c. postale.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del permesso di costruire o allegata alla Dichiarazione di inizio attività.

Il versamento del contributo di costruzione può essere rateizzato ed effettuato in corso d'opera senza interessi previa presentazione, a garanzia del pagamento di quanto dovuto, di apposita polizza fidejussoria di importo maggiorato del 40% rispetto al contributo dovuto.

In caso di rateizzazione i versamenti degli oneri dovranno essere effettuati come segue:

1 - oneri di urbanizzazione:

- 25% prima del ritiro del permesso di costruire o prima della presentazione della DIA;
- 25% dopo sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% dopo dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% dopo diciotto mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

2 – Contributo relativo al costo di costruzione

- 25% dopo un anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25% dopo due anni dal rilascio del titolo abilitativi;
- 50% dopo un anno dal rilascio del titolo abilitativi.

Qualora i lavori siano completati prima della scadenza delle rateizzazioni di cui sopra il versamento delle somme rimanenti dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla ultimazione stessa e comunque prima del rilascio della licenza di agibilità.

Nel caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

ART.16 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Fermo restando l'obbligo del versamento del contributo di costruzione di cui al titolo III ° della legge Regionale 18.2.2004 n. 1 nei casi di intervento edilizio diretto per la costruzione di nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche, previsto dallo strumento urbanistico generale, il rilascio del titolo abilitativi è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e viene rilasciato nei modi e nei termini di cui al precedente art. 9 del presente regolamento.

E' ammessa, ove il richiedente il permesso di costruire si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, la realizzazione diretta delle opere mancanti

contestualmente alla realizzazione dell'edificio oggetto del permesso di costruire. In ogni caso lo scomputo viene previsto in base alle percentuali relative alle singole opere come da allegato A alla DPGR 14.7.1998 n. 373.

In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle opere di urbanizzazione ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di utilità pubblica devono essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni emanate dall'Ufficio tecnico comunale.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale.

ART.17 PIANI ATTUATIVI

L'attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale avviene mediante l'approvazione di piani attuativi, che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi o equipollenti redatti ad iniziativa del Comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione anche con previsioni planovolumetriche da convenzionarsi ai sensi di legge.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale stabiliscono i casi nei quali l'approvazione di un piano attuativo deve precedere il rilascio del permesso di costruire.

L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla stipula tra il Comune ed i proprietari interessati di una convenzione che deve prevedere:

1) la cessione gratuita delle aree necessaria per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29/9/64, 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 28/01/77, n.10, 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 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni regolamentari emanate dall'Ufficio tecnico comunale.

Le spese di pubblicazione degli atti relativi ai piani attuativi di iniziativa privata sono a carico dei proponenti l'istanza i quali possono provvedere direttamente oppure

rimborsare al Comune le spese relative.

ART.18
DOCUMENTAZIONE A CORREDO
DELLA ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO

La domanda di approvazione in bollo del piano attuativo anche con previsione planovolumetrica, è diretta allo sportello unico e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati, in duplice copia, di cui una in originale:

a) estratto del Piano Regolatore interessante la zona da lottizzare;

b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate dall'intervento con certificato catastale;

c) planimetria catastale in duplice copia estesa ad una zona per una profondità di ml.500 aggiornata;

d) piano quotato in duplice copia del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiori a m. 2,50 riferite ai capisaldi certi, indicante anche il rilievo delle alberature esistenti e la loro essenza;

e) planimetria in duplice copia adeguatamente quotata nel rapporto 1:300 dell'intervento progettato, riportante:

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
- l'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) piano particellare delle proprietà e delle eventuali servitù come risulteranno a sistemazione avvenuta e contenente l'indicazione:

- delle aree di proprietà privata;
- delle aree destinate a strade e spazi pubblici,
- delle aree destinate a strade e spazi privati gravate da servitù di uso pubblico;
- delle aree destinate ad edifici pubblici e di pubblico interesse;
- delle aree gravate da servitù sia per la rete di distribuzione idrica, della fognatura e per tutti gli elettrodotti;

g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

h) profili altimetrici in duplice copia nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;

i) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione

della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;

l) una relazione tecnica descrittiva 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, ecc.

m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto, laddove richiesto dalla Commissione edilizia;

n) elaborati in duplice copia nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di pubblica utilità, 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;

o) elaborati relativi a particolari costruttivi delle opere di cui alla lettera n) in idonea scala;

p) computo metrico estimativo delle opere di utilità pubblica da eseguire, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale vigente;

q) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione;

r) schema di convenzione di cui al precedente art. 19;

s) dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga a presentare per le particelle costituenti la singola proprietà tutta la documentazione necessaria atta a provarne la piena disponibilità;

t) relazione geologica.

La documentazione di cui ai punti p) e t), nonché la fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione da convenzionare, potranno essere presentate anche soltanto prima della stipula della convenzione stessa.

ART.19 INTERVENTI NELLE ZONE DI IMPORTANZA STORICA-MONUMENTALE

Le domande intese ad ottenere i titoli abilitativi ad eseguire interventi nel centro storico e nelle zone di importanza storico-monumentale nel capoluogo e nelle frazioni, debbono essere corredate dai seguenti elaborati, in duplice copia, in aggiunta alla documentazione prescritta dall'art. 7:

- a) prospetti dettagliati in scala non inferiore a 1:100 delle fronti interne ed esterne dello stato attuale dell'edificio in oggetto dell'intervento;

- b) prospetti dettagliati in scala non inferiore a 1:100 delle fronti interne ed esterne di progetto con le modalità di restauro;
- c) prospetto principale di progetto in scala non inferiore a 1:50 con indicati tutti i materiali di finiture dell'edificio;
- c) documentazione fotografica.

ART.20 DATI FORNITI DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

L'Ufficio tecnico comunale fornisce i dati di allineamento ed altimetrici per i progetti di costruzione in confine con il suolo pubblico.

L'Ufficio predetto fornisce anche indicazioni di massima circa la quota e la sezione della fognatura stradale e circa la possibilità della immissione delle condotte private nella fognatura medesima.

Gli interessati sono tenuti a corrispondere le tasse ed i diritti stabiliti per le summenzionate certificazioni ed a rimborsare le spese occorse per le medesime.

ART. 21 RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE

Il legittimato può richiedere di sottoporre all'esame 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 Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio non costituisce presunzione di approvazione del piano.

ART. 22 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

I piani di attuativi anche con previsioni planovolumetriche sono adottati e approvati, dopo l'espletamento delle procedure di pubblicazione, con Deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, e comunque secondo quanto disposto dalla legge regionale 21.10.1997 n. 31. Le varianti ai piani attuativi sono approvate con le stesse procedure previste per i piani iniziali, in ogni caso qualora il piano attuativo in variante non preveda modifiche sostanziali rispetto al progetto originario (cubatura complessiva, tracciati stradali e numero dei lotti invariati) è ammessa l'approvazione diretta da parte del Consiglio Comunale senza provvedere alla Adozione e ad una nuova pubblicazione del Piano stesso.

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. 18 del presente regolamento ed alla trascrizione della convenzione a cura del Comune ed a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

ART.23
RESPONSABILITA' NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE E DELLE ATTIVITA'
DEL TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO, DEL COMMITTENTE, DEL
CONSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.

Il progettista ed il 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.

I professionisti incaricati della redazione del piano urbanistico di previsione generale possono, fino all'approvazione dello stesso, assumere nell'ambito del territorio del Comune, soltanto incarichi di progettazione di opere e di impianti pubblici.

Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'Ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

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

Il titolare del titolo abilitativo, il committente, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono responsabili solidamente nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali o dei regolamenti e delle modalità esecutive previste dal titolo stesso.

I controlli previsti dai commi 1,2,3 dell'articolo 39 della Legge Regionale 18.2.2004 n.1 sono eseguiti entro i limiti stabiliti dalla norma citata previa predisposizione di una apposita interazione del programma che attualmente gestisce le pratiche edilizie. Tale programma dovrà prevedere una scelta casuale delle pratiche da verificare senza interventi esterni da parte degli operatori. I controlli da eseguire sono da considerare al lordo dei sopralluoghi già effettuati per il rilascio delle licenze di agibilità e dei normali controlli già eseguiti per la verifica dell'attività edilizia o in seguito ad esposti dei cittadini.

ART. 24
INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI

Il titolare del titolo abilitativo, prima del ritiro dello stesso, deve nominare il Direttore dei lavori e depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata dal Direttore dei Lavori e dal titolare del titolo almeno tre giorni prima del loro inizio.

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 titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione allo sportello unico, 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. Resta comunque impregiudicato quanto previsto dall' art. 11 del presente regolamento.

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

Il titolare del titolo abilitativo deve dare comunicazione allo sportello unico 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 all'Ente competente in materia.

Copia dei calcoli e del progetto vistata dall'Ente suddetto deve essere 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. L'Ufficio Tecnico è tenuto a rispondere alla richiesta di cui sopra entro trenta giorni dalla presentazione della domanda stessa.

Delle operazioni suddette 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 ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

ART. 25

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI STABILITE DAL TITOLO ABILITATIVO

Il permesso per costruire è sottoposto alle condizioni esecutive che ne costituiscono la parte sostanziale e può contenere anche modalità accidentali, al cui adempimento il titolare, il direttore dei lavori e l'esecutore dell'opera sono ugualmente tenuti. In caso di mancato adempimento si applicheranno i provvedimenti di legge e di regolamento, salva la facoltà di revoca di cui al precedente art. 11.

ART.26

PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA E IN SANATORIA.

Nei casi e nei modi previsti dalla legge il Responsabile del competente ufficio Comunale, previa deliberazione del Consiglio comunale, sentito il parere della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, può rilasciare il permesso di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

ART. 27

VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui alle leggi vigenti nel caso di realizzazioni di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n. 1497/39 e successive modificazioni ed

integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della L.5/8/1978 n. 457.

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

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle sanzioni penali.

TITOLO II

ART.28

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è composta da:

- a) il Sindaco o suo delegato che la presiede senza diritto di voto;
- b) un rappresentante della USL o suo delegato;
- c) Il Tecnico responsabile dell'Ufficio Lavori pubblici del Comune o suo delegato;
- d) un geologo scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'ordine professionale;
- e) Due esperti in materia di beni ambientali , quali membro effettivo e supplente nominati dal Consiglio Comunale sulla base dell'elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 12 , comma 1 lettera c) della Legge Regionale 18.2.2004 n.1;
- f) un ingegnere scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'ordine degli Ingegneri;
- g) un architetto scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti all'ordine degli architetti;
- h) un geometra scelto dal Consiglio Comunale tra gli iscritti al Collegio dei Geometri;
- i) il Comandante dei Vigili del fuoco o suo delegato;
- l) tre esperti del territorio e della realtà locale scelti dal Consiglio comunale nel rispetto delle minoranze.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, uno dei funzionari in servizio presso il settore urbanistica designato dal responsabile di settore.

La Commissione in oggetto dura in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante.

Il Commissario nominato dal Consiglio che cessa dall'ufficio per rinuncia o dimissioni, è sostituito con la stessa procedura di nomina entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

I membri sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive.

Gli esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali restano in carica fino al rinnovo della commissione cui sono aggregati.

ART.29

COMPITI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.

1. La Commissione è tenuta ad esprimere pareri consultivi, non vincolanti relativamente agli interventi che interessano:

- a) i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della Legge Regionale 24.3.2000 n. 77;
- b) le zone contigue di cui all'articolo 17, comma 3 della Legge Regionale 27/2000;
- c) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della L. r. 27/2000;
- d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 2.9.1974, n. 53 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico – architettonico
- e) le autorizzazioni e i provvedimenti di cui alla parte terza del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42, subdelegate al Comune ai sensi dell'articolo 39, comma 1, dalla Legge Regionale 31/1997 ;

2. La Commissione esprime , inoltre pareri non vincolanti in ordine a:

- a) Interventi per i quali il responsabile del procedimento abbia espresso dubbi interpretativi sull'applicazione della normativa di riferimento, necessitanti di un parere tecnico consultivo qualificato;
- b) progetti di particolare interesse o complessità che il Dirigente ritenga di sottoporre all'esame della Commissione;
- c) valutazioni sulla sussistenza di interessi pubblici prevalenti rispetto a quelli privati e di idonee ulteriori motivazioni, in caso di procedimento di annullamento d'ufficio di un titolo abilitativi edilizio;
- d) pareri preventivi che abbiano un contenuto di interesse generale;
- e) parere sul contenuto dei piani attuativi da esprimere prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale;
- f) parere sui titoli abilitativi in sanatoria ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 3.11.2004, n. 21;
- g) in tutti gli altri casi specificatamente previsti dalla legge

Qualora il Responsabile del rilascio del permesso di costruire intenda adottare determinazioni difformi al parere espresso dalla Commissione edilizia-urbanistica deve motivare nel provvedimento tali difformità

ART. 30 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti ad eccezione del Presidente il quale non ha diritto di voto.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

I soggetti di cui all' art. 6 possono chiedere di esser ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente, tramite parentele o affini, uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di .. astenersi dall'assistere all'esame ed al giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione deve essere dato atto nel verbale.

I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal segretario.

ART.31

COMPENSO AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Ai membri di cui all'art. 26 del presente regolamento è corrisposto un gettone di presenza per ogni riunione cui abbia partecipato nella misura consentita dalle vigenti disposizioni in materia per consessi operanti presso le Amministrazioni dello Stato.

L' importo dei predetti gettoni di presenza è determinato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione formale soggetta ai controlli di legge.

TITOLO III

ESECUZIONE DEI LAVORI: OBBLIGHI E CAUTELE

ART. 32 CANTIERI DI LAVORO

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso, visibile e leggibile, un cartello in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del titolare del permesso di costruire o della D.I.A: ed, eventualmente, dell'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista 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 dell'assistente;
- 5) numero e della data del titolo abilitativi;
- 6) ogni altra informazione richiesta dalle norme vigenti.

Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato e dotato di razionale servizio igienico provvisorio.

Il luogo destinato all'opera ed al deposito di materiali deve essere chiuso, con un assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Gli assiti debbono essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,0 e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza.

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

In ogni caso devono osservare le cautele atte ad impedire ogni pericolo di danno a persone ed a cose, per attenuare, quanto più possibile, l'incomodo dei terzi connesso con la esecuzione delle opere.

ART.33 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 dell'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 l'Autorizzazione di altri Enti competenti.

Il responsabile del servizio competente, oltre a quanto previsto nel presente articolo, può prescrivere quelle opere e quegli accorgimenti, che la particolarità dei lavori e le caratteristiche dei luoghi rendessero necessari a scopo di sicurezza.

ART. 34

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 dentro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità comunale.

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 dei materiali utili o dei rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato e spargimento lungo il tragitto.

Qualora ciò si verifici, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali ed alla pulizia della strada pubblica su cui è avvenuto il deposito. I materiali provenienti dalle demolizioni non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche private, quando vi sia pericolo di incendio.

Sono proibiti quei sistemi di demolizione che, per i conseguenti scuotimenti del terreno, possono dar luogo a danni e molestie ai fabbricati vicini.

ART.35

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 Comune 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 servizio, nel rilasciare l'autorizzazione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso della occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve ripristinare l'area oggetto della

medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa 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 griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto di autorizzazione, il Responsabile del Servizio stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguito 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 o restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio competente, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta autorizzazione 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.

L'Amm.ne Comunale può concedere l'occupazione del suolo pubblico 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 titolare del permesso, 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. 36 OSTENSIONE IN CANTIERE DEL TITOLO ABILITATIVO E DEI DISEGNI APPROVATI

Il permesso di costruire o la copia della dichiarazione di inizio attività ed i disegni allegati, nonché l'attestato di avvenuto deposito alla Provincia di Perugia ai sensi della L.R. n.25 del 14/5/1982 e della legge n. 1086 del 5/11/1971, devono essere conservati in cantiere fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso.

L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Il Comune potrà anche ordinare la tenuta di un foglio di controllo per le annotazioni relative agli esiti degli accertamenti eseguiti in corso d'opera.

Gli Ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativi ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Responsabile del Servizio, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 37 DENUNCE PER ALTRI FATTI

E' fatto obbligo di segnalare all'autorità comunale, oltre alle interruzioni dei lavori autorizzati con il permesso di costruire o la DIA come prescritto dal precedente art.26, anche tutti i fatti occorsi durante l'esecuzione dei lavori, quando possono comunque interessare l'azione di vigilanza.

ART. 38 RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

Il costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere, ferma restando la responsabilità di altri se prevista dalle leggi vigenti.

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

ART.39 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.

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

Il titolare del titolo abilitativo 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, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

ART. 40 PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

ART. 41

DOMANDA PER L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Il titolare del titolo abilitativo dopo aver ultimato i lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al Comune. Con apposita domanda in bollo, richiede l'autorizzazione di agibilità.

Le opere edilizie non possono essere adibite all'uso previsto nella permesso di costruire o nella DIA senza il preventivo rilascio della licenza di agibilità.

Il controllo dell'opera viene effettuato dall'Ufficio tecnico comunale e dall'autorità sanitaria locale secondo le modalità stabilite dal Capo I° del Titolo IV della Legge Regionale 18.2.2004 n. 1.

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sono abitabili o agibili e devono pertanto, prima di assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità parziale relativa anche alle singole parti purchè sia prodotta tutta la documentazione prevista.

Le opere di carattere pubblico (strade, fogne, ecc...) connesse alle lottizzazioni ed ai comparti edilizi che non fossero state eseguite direttamente dal Comune, dovranno essere consegnate al Comune stesso libere da servitù, ipoteche e da ogni qualsiasi onere, previo accertamento della conformità della loro realizzazione alle condizioni fissate nelle autorizzazioni o convenzioni e della loro idoneità tecnica.

Il Comune esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale ed alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, come previsto dalle leggi vigenti, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere, con l'obbligo, da parte di chi dirige e sorveglia i lavori, di dare ogni notizia richiesta e di prestare opera per eventuali rilievi e misurazioni.

Il Responsabile del Servizio competente ordina la sospensione dei lavori nei casi previsti dalle norme vigenti e quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata la sua sostituzione;
- d) Il permesso di costruire o la DIA risultino ottenute in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui alla legge Regionale 3.11.2004 n. 21 da adottare e notificare decorsi quindici giorni e non oltre quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Qualora il Responsabile del servizio sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

L'ordinanza di sospensione può essere emessa anche per opere già ultimate al fine di consentire al responsabile del servizio di valutare correttamente il provvedimento definitivo da adottare.

Qualora le infrazioni si riferiscano ad opere eseguite da Amministrazioni statali o regionali, il Comune informa il ministero dei lavori pubblici o la Regione.

Il Comune può procedere ad ispezioni, anche nei fabbricati esistenti, ogni qualvolta ne appaia l'opportunità di pubblico interesse, quando il proprietario non provveda convenientemente alla tutela della incolumità pubblica o al fine di verificare l'esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativi o in difformità da titoli precedenti..

L'esecuzione delle ordinanze di demolizione è sospesa in caso di presentazione da parte degli interessati di istanza di titolo abilitativo in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge Regionale 21/2004.

In caso di parere favorevole al rilascio della concessione, ma condizionato alla esecuzione prioritaria di interventi di ripristino o demolizione parziale, gli interessati hanno 90 giorni di tempo per l'esecuzione delle prescrizioni o condizioni imposte per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Decorso tale termine inutilmente il provvedimento che era sospeso riprende il suo normale iter.

ART. 42 DIRITTI COMUNALI E RIMBORSO DELLE SPESE

L'Amministrazione comunale con apposita deliberazione stabilisce le misure e le modalità di esenzione dei diritti comunali e del rimborso delle spese

ART. 43 ESECUZIONE D'UFFICIO

Il Responsabile del competente servizio, oltre ai casi disciplinati dalla Legge, ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

a) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitu' pubblica o usi civici;

b) della riproduzione del numero civico;

c) 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;

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

e) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;

f) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'ufficio o parte di esso, che minacci rovina;

g) della bonifica delle discariche abusive o non regolamentari. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del servizio 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 servizio procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia. Le spese sostenute saranno a carico del proprietario inadempiente ed il Comune provvederà alla riscossione con le modalità di cui all'art.16 della Legge n.47/85.

ART.44 GARANZIE

Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti. 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 fidejussione, 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, o anche se difformi tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione 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 delle lottizzazioni di cui all' art. 19 del presente regolamento, sono stabiliti dalla convenzione stessa. Nelle forme previste dai precedenti commi, il titolare del titolo abilitativo, prima del rilascio dello stesso, deve garantire il versamento del contributo afferente alla stesso come previsto dal titolo II° della Legge Regionale 18.2.2004 n. 1 nei casi in cui esso è dovuto.

TITOLO IV

INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

ART.45 PARAMETRI EDILIZI

a) H = altezza massima di un fabbricato.

I limiti di massima e di minima altezza sono regolati, per ogni singola zona, dalle prescrizioni del PRG e relativi provvedimenti di attuazione.

L'altezza massima di un fabbricato è calcolata partendo dal punto più basso del piano di campagna di progetto fino al punto di incontro della struttura verticale con l'intradosso della struttura portante della copertura. Qualora la copertura sia inclinata e la linea di gronda non sia uniforme a causa della presenza di aperture per dare aria e luce a locali sottotetto e per la realizzazione di terrazzi, ove ammessi, si tiene conto della linea di gronda avente origine dagli spigoli esterni del fabbricato solamente se lo sviluppo lineare delle aperture praticate è inferiore allo sviluppo complessivo della linea di gronda stessa.

L'altezza viene misurata con esclusione della quota della rampa di accesso all'interrato, quando questa non superi la larghezza di m. 5,0, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato e ad una distanza minima di ml.2,0 dal prospetto stesso.

Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea d'incontro della facciata con l'intradosso della struttura portante della falda del tetto.

Nella copertura a tetto, la pendenza delle falde non dovrà superare il 33%.

Per le coperture le cui falde superino il 33% di pendenza, l'altezza misurata come ai precedenti commi verrà aumentata dell'altezza media interna misurata dalla predetta quota al colmo del tetto.

Per le coperture a terrazzo tale limite è delimitato dalla linea inferiore (intradosso) del piano del solaio di copertura. Per i fabbricati costituiti da più corpi di fabbrica congiunti, ogni singolo corpo costituisce elemento autonomo per la determinazione della relativa altezza.

I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a m. 1,20.

Sono vietati i muri di confine sopra agli edifici: in luogo di essi sono prescritti parapetti di altezza non superiore a m. 0,70.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, e cioè: serbatoi idrici, extra corsa ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato), vano scala al di sopra delle linee di gronda, camini, impianti per centrali di riscaldamento e condizionamento.

I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, prevista in progetto. Nel caso di edifici con altezza massima non inferiore a ml.6,00, in deroga alle norme sulle altezze, potrà essere consentita la costruzione di un piano attico. L'attico dovrà essere arretrato rispetto al perimetro della copertura del fabbricato, all'altezza dell'ultimo piano, di una distanza di ml. 2,40 misurata ortogonalmente.

La copertura dovrà integrare in modo organico il coronamento generale dell'edificio. Pertanto nessuna costruzione è consentita sopra la copertura del piano attico ad eccezione dei camini.

b) Scf = Superficie coperta di un fabbricato.

Per la superficie coperta di un fabbricato si intende la proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e della gronda.

La superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino a m. 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 dal presente regolamento e dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

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 dall'art. 47 del presente regolamento, a meno che l'estradosso della copertura dell'interrato non sia di quota inferiore o uguale a piano di campagna al lotto limitrofo con quota più bassa.

c) V = Volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale e sua trasformazione in SUC .

Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie come computabile in base all'art.45 del presente regolamento e non potrà superare le relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico generale medesimo.

L'attuazione delle previsioni di PRG, avviene esclusivamente utilizzando il parametro della SUC (Superficie utile complessiva). Al fine della determinazione di tale superficie massima ammissibile il volume previsto dal PRG viene diviso per 3,106.

Per gli interventi sui fabbricati esistenti al fine di determinate la superficie ammissibile si procede al calcolo della SUC esistente sommando a questa l'eventuale ampliamento ammesso. La Suc di progetto deve essere verificata sulla superficie finale dell'intervento.

Per la trasformazione degli annessi rurali, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/1974 e sue successive modificazioni, la Suc massima ammissibile viene determinata dividendo la cubatura dell'annesso esistente per 3,106.

d) Suc = Superficie utile complessiva.

Superficie utile complessiva , espressa in mq., è la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso.

È esclusa da tale misura la superficie di:

1. coperture piane qualora ammesse. Le coperture piane anche se utilizzate come terrazzi non sono computate nella SUC a condizione che siano aperte su tre lati, che sulle stesse non sia previsto nessun tipo di copertura e che siano poste sopra vani chiusi;
2. locali e/o volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vano motore ed extra corsa ascensore, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana....);
3. porticati a piano terra, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano (i porticati chiusi su tre lati rientrano in ogni caso nel computo della SUC). Gli spazi aperti posti fuori dal perimetro dell'edificio sovrastante non sono considerati portici ma rientrano nelle previsioni di cui al successivo punto 4;
4. tettoie, pensiline, pergole aperte su tre lati fino ad un massimo del 40% della Suc e sporgenza non superiore a 3.50 m;
5. spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, fino ad un massimo del 40% della superficie coperta del relativo piano e con sporgenza o profondità non superiore a 2,50 m.;
6. vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo le superfici relative alle proiezioni sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Suc;
7. locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,49 e profondità inferiore a m. 3,00 misurato a partire dall'intersezione dell'intradosso con l'estradosso come prima definiti nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a m. 1.80 nel caso di coperture piane. Per le coperture a più falde la profondità di ml. 3 va sottratta per ogni singola falda;
8. gli ingombri dei muri e/o delle tamponature perimetrali qualora eccedenti, per motivi di risparmio energetico, i 30 cm. di spessore (art.2, L.R. n. 38 del 20.12.2000).

Sono inoltre esclusi:

1. **nello Spazio urbano:** locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio non emergente mediamente oltre m. 0.80 rispetto alla quota media del terreno sistemato o rispetto alla quota del colmo stradale, con altezza massima interna non superiore a m. 2.60, contenuti nella superficie coperta del fabbricato, aventi rampe carrabili di accesso ricavate in aderenza e parallelamente ad un lato dell'edificio e che siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima.
Si considerano locali di pertinenza:
 - i ripostigli e le cantine per un massimo di 12 mq per ogni alloggio nel caso di edifici plurifamiliari. Nel caso di edifici di cubatura inferiore a mc. 1.500 tali accessori, compresi i garages, possono essere estesi fino al limite della superficie coperta dell'edificio soprastante, in tal caso tali piani debbono essere posti interamente sotto il piano di campagna;
 - autorimesse private o posti macchina nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile di alloggio;

- locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi), protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica nei limiti del 10% di Suc.

Al fine di reperire gli spazi di sosta previsti dalle norme vigenti è ammessa la realizzazione di piani interrati da destinare a garage o posti auto e relative corsie fuori dal perimetro della superficie coperta dell'edificio sovrastante. In tal caso tali piani non rientrano nel calcolo della SUC a condizione che, le parti poste fuori dal perimetro dell'edificio sovrastante, siano completamente interrate con la sola eccezione della corsia di accesso agli stessi della larghezza massima di ml. 5,00. Nel caso di edifici bifamiliari estesi da cielo a terra può essere ammessa la realizzazione di due rampe qualora non esistano soluzioni tecniche per garantire l'accesso ai piani interrati.

Qualora sia necessario realizzare parcheggi d'uso pubblico, per soddisfare le esigenze delle funzioni Terziarie collocate nell'edificio sovrastante, è possibile, fermo restando le altre condizioni e nel rispetto dei diritti dei terzi, allargarsi oltre la superficie coperta del fabbricato per una superficie pari a:

1 mq per ogni 3 mq di superficie utile destinata a: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, servizi bancari, artigianato di servizio, altri servizi assimilabili

0,5 mq per ogni mq di superficie utile destinata a: stanza per attività alberghiera ed extralberghiera

0,75 mq per ogni mq di superficie di vendita: per le attività commerciali

2. **nello Spazio rurale:** locali interrati per almeno 2/3 della superficie delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio mediamente non emergente per oltre m. 0.80 rispetto alla quota media del terreno sistemato, con altezza massima interna non superiore a m. 2.40, contenuti nella superficie coperta del fabbricato, non aventi rampe carrabili di accesso e che siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia medesima.

Si considerano locali di pertinenza:

- i ripostigli e le cantine per un massimo di 20 mq per ogni alloggio *nel caso di* edifici plurifamiliari. Nel caso di edifici di cubatura inferiore a mc. 1.500 tali accessori, compresi i garages, possono essere estesi fino al limite della superficie coperta dell'edificio sovrastante, in tal caso tali piani debbono essere posti interamente sotto il piano di campagna;

- autorimesse private o posti macchina nei limiti di 1 mq ogni 2.5 mq di superficie utile di alloggio – In tal caso, in deroga a quanto previsto sopra, è ammessa la realizzazione di una sola rampa di accesso carrabile della larghezza massima di ml. 5,00;

- locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi), protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica nei limiti del 15% di Suc.

3. **Nelle zone industriali:** Le pertinenze dell'attività produttiva quali magazzini, uffici, mense, mostre, archivi, sale riunioni, alloggio del custode ecc concorrono al calcolo della Suc solamente per il piano terra o, nel caso di piani superiori aventi maggiore superficie, per la proiezione di tali piani a terra. Qualora tali superfici siano poste sopra la copertura dell'opificio e la loro proiezione a terra cada interamente all'interno del perimetro del fabbricato sono escluse dal calcolo della Suc

ART. 46 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale (St), espressa in mq: è riferita all'intera area sottoposta alla formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché alle singole zone omogenee di cui al DM 1444/68 individuate dal P.R.G. o alla loro configurazione aggregata di macrozone comprendente la superficie fondiaria e la superficie delle opere di urbanizzazione primaria.

Superficie fondiaria (Sf), espressa in mq: è l'area che si ottiene sottraendo alla Superficie territoriale, la Superficie per le opere di urbanizzazione (Su). Nel caso di intervento edilizio diretto la Sf corrisponde alla superficie minima dell'intervento.

Superficie utile (Sut): espressa in mq, è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie di vendita (Sv): espressa in mq, è la superficie destinata alla vendita di un esercizio di vicinato, di una media o di una grande struttura di vendita e di un centro commerciale, compresa quella coperta da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali di servizio e/o comunque frequentabili dai clienti, dei locali adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, ripostigli, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

Superficie di urbanizzazione (Su), espressa in mq: è la superficie destinata allo spazio pubblico o di uso pubblico nell'ambito di zone o macrozone.

Rapporto di urbanizzazione (Ru), espresso in mq/mq: rappresenta il rapporto tra la superficie di urbanizzazione (Su) e la superficie territoriale (St).

Indice di fabbricabilità territoriale (It), espresso in mq/mq: rappresenta la capacità edificatoria realizzabile Suc massima per ogni metro quadrato di superficie territoriale di ogni zona individuata dal Piano.

Indice di fabbricabilità fondiario (If), espresso in mc/mq: rappresenta la capacità edificatoria realizzabile Suc massima per ogni metro quadrato di superficie fondiaria oggetto di intervento.

Rapporto di copertura fondiario (Rcf), espresso in %; è la percentuale massima ammessa di superficie coperta dalle costruzioni (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di copertura territoriale (Rct) espresso in %; è la percentuale massima ammessa di superficie coperta dalle costruzioni (Sc) rispetto alla superficie territoriale (St).

Superficie agricola utilizzabile (Sau), espressa in ettari: è costituita dalla "unità aziendale" definita dai corpi e/o appezzamenti di terreno contigui o funzionalmente unitari ai fini dello svolgimento dell'attività agricola. Si considerano funzionalmente unitari i corpi e/o gli appezzamenti ricadenti entro un raggio di m 2000 dal centro aziendale o dal sito di intervento, con esclusione delle aree boschive, degli incolti e delle superfici non coltivate.

Fattore di conversione degli indici di edificabilità da mc/mq a mq/mq: rappresenta il fattore numerico che consente di convertire gli indici di edificabilità da mc/mq a mq/mq e viceversa: tale fattore è pari a 3,106.

ART. 47

AREA PERTINENTE PER IL CONTEGGIO DELLE CUBATURE AMMESSE DAL PRG

Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione dello strumento urbanistico di previsione generale nei casi di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo.

Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico di previsione generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria e a fasce di protezione del nastro stradale.

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

Il responsabile del procedimento 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.

E' ammesso il trasferimento di cubatura da lotti limitrofi a condizione che le previsioni di PRG siano omogenee sia per il lotto ricevente che per quello trasferente, entrambi i lotti siano ubicati nella stessa macroarea, se trattasi di intervento nelle Frazioni e nello stesso ambito per interventi nel Capoluogo il trasferimento della cubatura avvenga con atto pubblico. L'Amm.ne Comunale, previa approvazione di apposito piano attuativo, può consentire il trasferimento di cubatura anche tra aree non omogenee (zone B e zone C) qualora ciò sia opportuno per garantire un più omogeneo assetto urbanistico del comparto. In tal caso il lotto ricevente e quello trasferente debbono essere confinanti o separati solamente da Vie pubbliche o da strade di PRG.

Per le cubature relative esclusivamente ai terreni di proprietà dell'Amm.ne Comunale in deroga a quanto previsto dai commi precedenti è ammesso il trasferimento in tutto il territorio comunale. In tal caso la cessione dovrà avvenire con atto pubblico registrato e trascritto e i lotti cedenti e riceventi dovranno essere classificati in zona "B" o "C". I progetti relativi ai lotti riceventi la cubatura dovranno in ogni caso rispettare i parametri

relativi e gli standards urbanistici previsti dalle norma vigenti per la zona in cui gli stessi sono ubicati ad eccezione della S.U.C. ammissibile.

ART.48 DESTINAZIONE D'USO.

Ogni attività diretta a costruire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non accompagnato da opere è soggetto al rilascio di apposito titolo abilitativo.

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 nel titolo abilitativi.

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tendenti a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art.49 DISTANZE.

Distanze tra fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione, le misure stabilite si calcolano ortogonalmente tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ove alcune zone non siano normate si applica quanto segue:

1) zone A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni 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 e ambientale;

2) nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti,

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche e piani di recupero di cui alla legge 5-8-1978, n. 457.

In tutti i casi sono fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste dalle norme sismiche vigenti.

Per le pareti piene esterne a sbalzo, le distanze dovranno essere rispettate misurando dalla proiezione verticale sul terreno di qualsiasi punto delle pareti a sbalzo medesime.

Non vengono computate agli effetti delle distanze del comma precedente, le

gronde, le pensiline, le scale a sbalzo aperte, i balconi aperti, i cornicioni e le canne fumarie esterne, purché l'aggetto e lo sbalzo non superi i m. 1,50.

Ciò vale anche per le scale esterne di accesso ai piani rialzati non a sbalzo, purché la loro altezza non superi i m. 1,00.

Le rampe di accesso ai garage realizzate integralmente sotto il piano di campagna possono essere realizzate sulla linea di confine.

Distanze dai confini

Con esclusione delle operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni eseguite nei centri storici e nelle zone di completamento, per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone sono prescritte distanze minime dai confini non inferiori a ml. 5,0, salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico di previsione generale o dal piano attuativo relativo all'area.

Nelle zone omogenee C la distanza dai confini è stabilita dalle NTA del Piano Regolatore Generale.

I piani attuativi relativi ad aree formate da più fabbricati, al fine di consentire un migliore assetto urbanistico delle aree e l'eventuale completamento di edifici esistenti, possono prevedere deroghe dalle distanze minime stabilite.

In ogni caso il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo tra i proprietari con un atto regolarmente registrato e trascritto.

Distanza dalle strade.

Le distanze dal ciglio stradale da rispettare nella edificazione di nuove costruzioni sono quelle indicate in cartografia di PRG.

Per le edificazioni fuori dal perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico di previsione generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al regolamento di attuazione del nuovo codice della strada.

Per le sole zone omogenee edificate A e B per le quali la cartografia di PRG. non prevede fasce di rispetto stradale, le costruzioni possono essere realizzate con l'osservanza degli allineamenti esistenti.

ART. 50 PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservata appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione (art.2 legge 122/89).

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

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a mq. 3 ogni mc. 100 di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile coperta (Suc).

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al primo comma, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile coperta (Suc).

Prima del rilascio del certificato di abitabilità le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al Comune a spese del cedente.

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 termini stabiliti dalla convenzione.

Ai sensi dell'art. 9 della legge 24/3/1989, n.122, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni ed ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 gg.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente è soggetta ad autorizzazione gratuita.

Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti urbanistici vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 gg. dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

TITOLO V

ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

ART. 51

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI.

Non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti a qualsiasi scopo siano adibiti, entro le fasce di rispetto del cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi vigenti.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la 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.

All'interno delle fasce di rispetto stradali, oltre a quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 2.9.1974, n.53, possono essere consentite recinzioni, piantumazioni di siepi ed alberi, escavazioni laterali, sistemazioni esterne di lotti edificabili, previa autorizzazione degli Enti proprietari e/o preposti in materia e stipula di convenzione, nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere le opere, su semplice richiesta degli Enti suddetti o dell'Amm.ne C.le, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

ART. 52

NORME DI SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO DEL SUOLO NELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le attività di scavo o rinterro, conseguenti alla coltivazione di cave e torbiere, sono soggette alle norme della L.R. 3.1.2000 n.2 e successive modificazioni e integrazioni.

ART.53

REALIZZAZIONE DI CABINE ENEL - SIP - GAS

Le cabine ENEL, TELECOM e GAS possono essere realizzate anche in zone vincolate, purché non siano in contrasto con i principi informativi dello strumento urbanistico di previsione generale (contrasto con la viabilità di piano, ecc.) e si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

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

Le cabine relative a servizi generali di pubblico interesse possono essere realizzate, ove ne ricorrano i presupposti e non creino pericoli per la viabilità, in deroga alle norme relative alle distanze e cubature consentite.

ART. 54

INSTALLAZIONE DI BOX PREFABBRICATI E STRUTTURE PRECARIE.

Nel centro urbano e nei centri abitati della zona extraurbana, è vietata la costruzione di stalletti o di casotti per la tenuta di suini o di animali di bassa corte.

E' ammessa solamente la installazione di tettoie in legno per la copertura degli spazi di sosta degli autoveicoli a condizione che le strutture proposte si armonizzino con le strutture esistenti.

ART.55 RISPETTO DELLE ALBERATURE

Gli alberi e la flora spontanea esistenti nel territorio comunale, quale che sia la zona in cui sorgono, sono tutelati ai sensi della L.R. 19/11/2001, n.28 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone alberate le costruzioni dovranno essere ubicate e confermate in modo da evitare quanto più possibile l'abbattimento delle alberature protette. A tal fine gli interessati dovranno presentare all'Autorità Comunale il rilievo esatto delle alberature esistenti corredato da fotografie e lo schema planovolumetrico dell'edificio progettato.

Le domande di autorizzazione saranno prese in esame solo con la preventiva approvazione dello schema di cui sopra da parte dell' Autorità Comunale sentiti, se necessari, i pareri della Soprintendenza ai beni AA.AA.AA. e SS. dell'Umbria, dell'Ufficio Beni Ambientali della Regione, dell' Ispettorato Forestale, della Comunità Montana e di altri Enti competenti.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I

PARTI ESTERNE DEI FABBRICATI

ART. 56

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 vie 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 particolare 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.

La ritinteggiatura degli edifici e dei relativi infissi deve essere mantenuta in stato decoroso, in considerazione anche dell'ambiente in cui sono ubicati gli edifici stessi.

ART. 57

AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO

Le finestre prospicienti su spazi pubblici o privati di uso pubblico aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt.2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt.4,50, se ne è priva e transitabile con veicoli, 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, per non costituire pericolo per il transito.

Le cornici di coronamento e la gronda 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.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a mt. 3,50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo del marciapiede, ed a m. 4,50 se altrimenti.

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

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio e lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre cm. 3,50.

Al di sopra di mt.3,50 dal piano del marciapiede o di mt.4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,20.

Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow

windows) in strade con larghezza inferiore a mt 10,0.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico, il Responsabile del servizio competente, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

Nelle nuove costruzioni 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. 58 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 pulitura 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 a 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 ed al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Recinzioni in zone agricole

Le recinzioni in zone agricole, qualora ammesse, da realizzare sulle aree di pertinenza delle abitazioni dovranno essere eseguite con murature, realizzate con pietrame del posto¹ per un'altezza non superiore a ml 0.50 o in alternativa, con elementi vegetali arbustivi di specie autoctona, ed interposta rete metallica fino ad una altezza massima di ml 1,80. Le siepi dovranno essere realizzate con specie autoctone da scegliere tra quelle di cui all'Allegato C delle presenti norme.

Le recinzioni afferenti attività di allevamenti allo stato naturale potranno essere eseguite con caratteristiche di temporaneità e semprechè sia garantito l'attraversamento pubblico degli spazi agricoli. In tal caso le recinzioni potranno essere eseguite con dritti in legno con interposti fili di acciaio, fino ad un'altezza di ml 1,30, oppure con dritti in legno ed interposte crociature, sempre in legno, fino ad un'altezza massima di ml 1,50. Per particolari tipi di allevamento relativi ad animali di piccola taglia (selvaggina, lumache, pollame, etc) è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete metallica e sostegni in legno.

Lungo le strade pubbliche e le strade private di uso pubblico le recinzioni, qualora ammesse, devono essere realizzate ad una distanza dal ciglio della strada superiore o uguale a ml 1,50, salvo norme specifiche più restrittive emanate dall'Ente proprietario o gestore della stessa.

Nel caso sussistano particolari situazioni di visibilità, il Comune, previo parere della Commissione Edilizia, prescriverà le opportune distanze, altezze e materiali da impiegare.

Nelle zone agricole le recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza degli edifici esistenti e comunque non superare la superficie massima recintata di mq. 3.000. E' facoltà dell'Amm.ne Comunale autorizzare superfici chiuse maggiori in caso di

¹ Arenaria, ciottoli di fiume, laterizi di recupero e/o fatti a mano.

allevamenti, o altre particolari coltivazioni o attività.

Recinzioni in aree urbane

Le recinzioni da realizzare nelle zone omogenee B, C, D, F di cui al D.l 1444/68, come definite e perimetrare dal P.R.G. parte operativa, saranno preferibilmente realizzate con i materiali tipici della tradizione storico-edilizia: murature in pietrame locale o in mattoni a faccia a vista, murature ad intonaco a calce con copertine lapidee o in laterizio, cancellate in ferro di disegno consono all'ambiente. Sono altresì ammesse le recinzioni eseguite con essenze vegetali ed eventuale rete metallica interposta.

Nelle zone residenziali, all'interno dei centri abitati, l'altezza massima prevista per le recinzioni non dovrà superare i ml. 1,80 di cui almeno il 50% da realizzarsi con materiali trasparenti di caratteristiche e colorazioni adeguate alla zona circostante. Nelle zone sprovviste di marciapiede il filo della recinzione dovrà essere arretrato di almeno ml. 1 rispetto al limite della carreggiata, facendo salve eventuali maggiori distanze previste dal Codice della strada. E' in facoltà dell'Amm.ne Comunale in particolari casi ove esistono allineamenti già esistenti e consolidati derogare dalla norma citata imponendo arretramenti maggiori o minori a seconda delle necessità. Gli accessi carrabili dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale secondo le prescrizioni del codice della strada o eventuali maggiori prescrizioni previste dall'Ente proprietario della strada per tutelare la sicurezza della circolazione.

ART. 59

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 orto.

La recinzione può essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti, siepi, reti metalliche, ecc., tali da non deturpare l'ambiente circostante.

ART. 60

SERVITU' PUBBLICHE

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed 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, fanali, lampade, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori, impianti tecnologici in genere, anche internati negli stessi muri degli edifici, fontane pubbliche;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo commemorativo;

g) quant'altro di pubblica utilità.

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

Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimento 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 note 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 dovrà dare avviso della loro esistenza al Responsabile del servizio competente, il quale 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.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla indicazione della numerazione interna.

ART. 61

APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI E ANTENNE O PARABOLE SATELLITARI

L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo. Il Titolo è rilasciato purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici.

In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie, a loro cura e spese.

Qualora non ottemperino, il Responsabile del servizio competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

I titoli abilitativi di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:100;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera, che può tuttavia essere autorizzata, tranne che nei centri storici, per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad un'altezza non minore di mt. 4,50 dal suolo

pubblico.

Nel centri storici le insegne dovranno uniformarsi alle caratteristiche del luogo evitando i sostegni a bandiera.

Le istanze relativi ai titoli abilitativi dovranno essere redatti secondo le previsioni del vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Ai sensi dell'art. 53 comma 7 del Regolamento di Esecuzione del Codice della strada il rilascio dell'autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelloni o altri mezzi pubblicitari è subordinato al versamento della somma di € 26,00

Il rilascio del titolo abilitativi è subordinato al preventivo parere dell'Ufficio di Polizia Municipale il quale dovrà valutare il rispetto delle norme relative alla sicurezza della circolazione.

Il registro riepilogativo dei titoli abilitativi rilasciati potrà essere su supporto informatico in uno con il registro generale dei titoli abilitativi.

Le antenne o parabole per la ricezione di segnali satellitari di diametro fino a ottanta centimetri possono essere installate liberamente sulle coperture degli edifici. Nei centri storici è vietato installare antenne o parabole di diametro superiore agli ottanta centimetri mentre nelle altre parti del territorio Comunale l'apposizione è subordinata a permesso di costruire che può essere negato, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora gli impianti creino impatto negativo con l'ambiente circostante.

E' vietata l'installazione di antenne sui balconi e sulle murature laterali degli edifici. Le parabole già installate alla data di entrata in vigore del presente regolamento debbono essere spostate sulle coperture entro il termine di anni 2 dalla stessa data.

Il responsabile del servizio competente può ordinare la rimozione delle parabole installate senza permesso, ove necessario, o poste sui balconi e murature perimetrali degli edifici assegnando un congruo termine ai privati. In caso di inadempienza dei privati la rimozione è effettuata dal Comune con recupero delle spese a carico dei privati inadempienti.

ART. 62 DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE

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

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

Dalle docce le acque devono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane addossato ai muri prospiciente lo spazio pubblico, deve essere, per un'altezza non inferiore a mt. 1,50 dal piano del marciapiede o a mt. 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente agli urti e, possibilmente, essere collocato in modo da non costituire oggetto.

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

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono 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 stradale 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. 63

RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI

Il restauro e le coloritura 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 servizio competente, può ordinare, a norma dell'art. 42 del presente regolamento, il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione 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 ed 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 ed altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco 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.

ART. 64

INFISSI DI FINESTRE E PORTE

Nel centro storico è vietato l'uso di serrande avvolgibili e saracinesche metalliche chiuse e non potrà essere consentito il rinnovo di quelle esistenti.

Le finestre dovranno essere dotate esclusivamente di persiane o sportelloni in legno a seconda del carattere dell'edificio oppure di protezioni in ferro lavorato a disegno geometrico semplice. E' facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, autorizzare l'utilizzo di materiali diversi comunque per colori e tipologia consoni alle caratteristiche del luogo.

ART. 65

MATERIALI DA COSTRUZIONE

Entro il centro storico i tetti dovranno essere mantenuti o costruiti esclusivamente con manto di coppi in laterizio ed il colore dovrà uniformarsi alle coperture dei tetti circostanti.

Tutti i materiali usati per pareti esterne (intonaci, soglie, riquadrature, cornici, paramenti,

infissi, canali di gronda, pluviali, ecc.) dovranno essere di tipo e materiale tradizionale locali e, comunque, il loro impiego è sempre subordinato alla preventiva autorizzazione del Comune.

ART. 66 STEMMI E LAPIDI

Stemmi, lapidi e qualsiasi altro elemento decorativo inseriti nelle facciate degli edifici, non possono essere rimossi se non previa autorizzazione del Responsabile del servizio competente, fermo restando l'obbligo dell'autorizzazione per apporne di nuovi.

CAPO II PARTI INTERNE DEI FABBRICATI

ART. 67 CORTILI, CHIOSTRINE E POZZI LUCE

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni o varianti essenziali di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche spazi limitati da tre sole pareti purché di altezza non inferiore a mt. 3,0, anche se pensili, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5,0, 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.10,0.

Sono esclusi i casi di recupero edilizio.

Nel caso che la lunghezza di ciascuna delle pareti antistanti non superi i ml.5,0, si applica quanto disposto dall'articolo per le rientranze negli edifici.

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 e di pozzi luce, 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 ed i pozzi luce non possono avere lati inferiori a mt.4,0.

Devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia, ben ventilati per il rinnovo dell'aria.

Nelle chiostrine e nei pozzi luce non è ammessa alcuna sporgenza. Chiostrine, pozzi luce e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

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

ART. 68

REQUISITI DEI VANI DESTINATI AD ABITAZIONE

I vani dei piani completamente interrati non possono essere adibiti ad abitazione, anche nei fabbricati già esistenti.

I vani dei piani seminterrati, per essere destinati ad abitazione, devono possedere i seguenti requisiti:

- a) intercapedine ventilata e fognata larga non meno di mt. 1,0, intorno ai muri esterni ad un livello non inferiore a cm. 30 rispetto al pavimento;
- b) vespaio ventilato sotto il pavimento per un'altezza minima di cm. 30;
- c) almeno un lato completamente fuori terra;
- d) oli altri lati, se interrati, non possono esserlo ad un livello superiore alla metà dell'altezza interna del vano;
- e) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt.2,70;
- f) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché, in nessun caso, risulti inferiore a mq. 1,40;
- g) cubatura minima mc. 25.

I vani dei piani terreni, qualora siano privi del seminterrato, per essere destinati ad abitazione, devono essere costruiti con sottostanti vespai, ben ventilati per tutta la loro estensione o solai muniti di camera d'aria per l'intera superficie o con costruzione di un adeguato cunicolo ventilato di larghezza non inferiore a m. 1,0 e profondità non inferiore a cm. 50.

Tali vani debbono possedere tutti i requisiti seguenti:

- a) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt.2,70;
- b) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché, in nessun caso, risulti inferiore a mq. 1,20;
- c) cubatura minima mc.25.

I vani degli altri piani, per essere destinati ad abitazione debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt.2,70;
- b) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché in ogni caso risulti inferiore a mq. 1.20;
- c) cubatura minima mc.20.

I vani dei piani attici, per essere destinati ad abitazione, debbono possedere tutti i seguenti requisiti:

- a) altezza tra il piano del pavimento ed il soffitto non inferiore a mt. 2,50;
- b) superficie minima delle finestre pari ad 1/8 della superficie della stanza, purché in ogni caso risulti inferiore a mq. 1,0;
- c) cubatura minima mc .20;
- d) controsoffitto con camera d'aria o isolante termico in modo che il coefficiente di trasmissione non sia superiore a 1,2 cal/mq. h.C.

I vani dei sottotetti, per essere adibiti ad abitazione, debbono possedere tutti i seguenti requisiti:

- a) altezza tra il piano del pavimento ed il soffitto non minore di mt. 2,0, misurati sulla

- parete verso l'imposta del tetto;
- b) altezza media non inferiore a mt. 2,50;
 - c) superficie minima delle finestre pari ad $\frac{1}{8}$ della superficie della stanza purché, in nessun caso, risulti inferiore a mq. 1,0;
 - d) cubatura minima mc. 20;
 - e) controsoffitto con camera d'aria o isolante termico in modo che il coefficiente di trasmissione totale non sia superiore a 1,2 cal./mq.h.C.

Per gli edifici esistenti è facoltà del Responsabile del servizio competente, su conforme parere della ASL autorizzare deroghe ai parametri sopra indicati

Quando le coperture sono rivestite di asfalto o guaina bituminosa, queste debbono essere protette da un pavimento o da vernice riflettente, che li difenda dal calore.

Può essere consentita 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 mt.2,20;
- b) la superficie del soppalco non superi $\frac{2}{5}$ della superficie del vano da soppalcare;
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,0 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.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14,0.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.43 della legge 5.8.1978, n.457.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq, 28,0 e non inferiore a mq. 38,0, se per due persone.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

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

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

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

Per gli edifici compresi nell' edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sul la base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

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

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far

riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

ART. 69 CUCINE

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.15,0.

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.

ART. 70 LOCALI IGIENICI.

Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno, ubicata in modo che ad essa non si acceda dalla cucina, anche nel caso che esiste un antibagno. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

Le stanze da bagno, ove possibile, debbono avere finestre, di superficie non inferiore a mq.0,50, aperte all'aria.

Per le stanze da bagno prive di finestre, o con finestre di superficie inferiore a mq. 0,50, l'aerazione deve essere garantita attraverso appositi impianti di aspirazione meccanica d'aria. L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt. 2,40.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di mt. 1,35, dovranno essere di materiali impermeabili e facilmente lavabili.

Le colonne di scarico, ove vengano innestate le derivazioni degli apparecchi sanitari, devono essere di materiale impermeabile e esistente, prolungate oltre il tetto con tubi del diametro minimo di mm. 60, muniti di mitria o cappello di ventilazione.

Alla base delle colonne di scarico devono essere realizzati pozzetti in muratura muniti di idonea copertura a chiusura ermetica.

I pozzetti devono essere collegati:

- con le colonne di scarico;
- con i collettori di scarico mediante sifone munito di tubo di ispezione;
- con una presa d'aria, dall'esterno, munita di valvola a chiusura automatica;
- con la canna di ventilazione opportunamente collegata a tutti gli apparecchi sanitari di ogni singolo piano. Tale canna di ventilazione deve essere prolungata oltre il tetto.

Per i convitti, collegi, educandati ed istituti similari, dovranno essere osservate le disposizioni vigenti per gli edifici scolastici, nonché le normative vigenti in materia specifica.

ART.71

DISIMPEGNI

I locali di disimpegno devono essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 9,0.

L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt. 2.40.

ART. 72 CORRIDOI

I corridoi non possono avere una larghezza inferiore a mt. 1.20.

I corridoi di lunghezza superiore a mt. 8,0, debbono avere illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie non inferiore a mq. 1,20.

L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt.2,40.

ART. 73 SCALE E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli ambienti per uso di abitazione devono essere muniti di scale dalla base alla sommità della larghezza non inferiore a mt.1,20 per scalino.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie edilizie 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 alle disposizioni di legge.

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

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a cm. 90.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire per appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura, qualora vi siano ubicati impianti tecnologici.

Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private (quando superano 9 autoveicoli) officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti secondo le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati di cui alla legge 09/01/1989, n.13 e successive modifiche ed integrazioni e D.M. 14/6/89 n.236.

Le scale, i terrazzi e in generale tutti i corpi di fabbrica rialzati rispetto al piano di campagna debbono essere dotati di idonee balaustre dell'altezza minima di cm. 100, tali balaustre debbono essere realizzate in maniera tale da non lasciare appigli che possano consentire lo scavalco da parte dei minori.

ART. 74 NEGOZI ED ESERCIZI PUBBLICI.

I vani destinati a sede di attività commerciale (negozi ed esercizi pubblici in genere) debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima tra il pavimento ed il soffitto di mt. 2.70;
- b) disponibilità di un servizio igienico;
- c) se posti al piano terreno, sotterranei e vespai ben ventilati per tutta la loro estensione.
- d) E' ammesso l'utilizzo di locali anche interrati o seminterrati purché vengano adottati particolari accorgimenti atti a garantire un adeguato ricambio d'aria.
- e) Nei centri storici, previo parere conforme della ASL, è facoltà dell'Amm.ne Comunale concedere deroghe alle norme di cui sopra.

Nei caso di accesso diretto al servizio igienico dal negozio o esercizio pubblico, il servizio igienico stesso deve essere munito di antibagno.

I mezzanini dei negozi e degli esercizi pubblici non possono essere destinati ad abitazione.

Essi costituiscono accessori dei negozi e debbono essere convenientemente aerati ed illuminati.

ART.75 LABORATORI.

Per i laboratori, a qualsiasi genere di lavorazione siano adibiti, saranno osservate le disposizioni vigenti in materia d'igiene e sicurezza sul lavoro.

ART. 76 AUTORIMESSE

Le autorimesse private, fino a 9 autovetture, possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2,10.

In ogni caso devono essere osservate le norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

ART. 77 ISOLAMENTO TERMICO

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui al le leggi vigenti.

ART. 78 FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORIE E CANNE

FUMARIE.

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.1966, n.1615 e dal 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 per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata idoneamente per il dissolvimento dei fumi, al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

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

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

Le teste delle canne fumarie o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto ed intonato al tipo di copertura.

Se il fumatoio dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari 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.

Le canne fumarie devono essere costruite e collocate in maniera tale che il fumo non porti nocimento e disturbo a persone ed a cose.

Tra due tetti a dislivello di fabbricati comunque congiunti, le canne fumarie provenienti dal tetto più basso, devono essere prolungate ad un livello superiore a quello del tetto più alto in modo, comunque, da superare la linea di gronda di questo.

Ove non sia possibile osservare tale norma, le canne fumarie saranno munite di appositi depuratori e filtri.

ART. 79

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti per uso cosmetico e/o industriale ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza, e secondo le normative vigenti.

Nei casi previsti dalla legge, essi devono conseguire il necessario nulla osta o autorizzazione da parte delle Autorità competenti in materia di sicurezza.

In particolare, gli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile di cui alla legge 5.3.90, n. 46 sono soggetti alle disposizioni della stessa legge suddetta.

ART. 80

NORME PER L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE

L'installazione di insegne e segnaletica pubblicitaria, anche fuori dai centri abitati, è soggetta al rilascio di permesso di costruire per interventi all'interno dei centri storici e delle zone soggette a vincolo ambientale mentre nelle altre parti del territorio Comunale è consentita la presentazione di dichiarazione di inizio attività.

CAPO III

COSTRUZIONI RURALI

ART. 81

NORME EDILIZIE PER LE COSTRUZIONI RURALI

Sono considerate costruzioni 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 del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm. 50. Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra.

Può tuttavia essere consentito, previa costruzione di un'idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

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

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di 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 cm. 80.

I ricoveri di animali, i loro annessi ed attrezzature di servizio devono essere posti ad una distanza dalle strade e dalle abitazioni secondo quanto prescritto dal Regolamento Comunale per lo smaltimento delle acque reflue, salvo prescrizioni più restrittive previste dallo strumento urbanistico di previsione generale o dalle Autorità sanitarie.

Il Sindaco sentito l'Ufficiale Sanitario, 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 o all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Sono fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste dalle Autorità sanitarie competenti.

TITOLO VIII

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

CAPO I

NORME IGIENICHE

ART. 82

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 locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia uguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e 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. 83

CONCIMAIE

La realizzazione di concimaie é disciplinata dal Regolamento Comunale per lo smaltimento delle acque reflue.

ART 84

DISCIPLINA DEGLI SCARICHI

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature sono disciplinati dal Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152 e sue modificazioni e integrazioni.

ART. 85

POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE.

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi fieri, concimaie, bottini, fossi di scolo, ecc. e mai, comunque, a distanza minore di mt. 30 da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 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 bocca 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 mt. 2 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. 22.1.1979, n.9.

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

ART. 86 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.

Ogni abitazione deve essere approvvigionata di acqua potabile dell'acquedotto comunale.

Qualora le abitazioni non possano essere rifornite dall'acquedotto comunale, potrà essere utilizzata acqua di diversa provenienza (pozzi, sorgenti, cisterne, etc.) previa autorizzazione dell'Ufficiale sanitario.

ART. 87 EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICI.

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici ed inabitabili dall'ufficiale sanitario, 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'Ufficiale 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 II GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 88 STABILITA' 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. 21-1-1981.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Tutte le strutture dovranno osservare le normative vigenti in materia.

ART. 89

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 di 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.

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. 41 del presente regolamento, salve le sanzioni penali.

Le aree intorno ai fabbricati devono essere, a cura dei proprietari, tenute in stato di perfetto ordine e pulizia.

Pertanto nelle predette aree è vietato l'accumulo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio circostante a detrimento dal decoro dei fabbricati stessi e della città.

ART. 90

RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE.

Gli edifici distrutti o danneggiati da eventi imprevisti (incendio, esplosione, ecc.) possono essere ricostruiti senza incremento di volumetria nello stesso luogo e con la stessa destinazione, qualunque sia la classificazione di PRG, purché la concessione a costruire sia richiesta entro tre anni dal verificarsi dell'evento.

CAPO III

USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

ART. 91 RINVENIMENTI E SCOPERTE.

Oltre alle prescrizione dell'art. 43 e seguenti della legge 1/6/1939, 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 ed 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. 92 DISCARICHE, SCARICHI, PER MATERIALI ED USO DI ACQUE PUBBLICHE

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

I soggetti privati e pubblici che intendano realizzare impianti per lo smaltimento dei rifiuti o centri di raccolta di rottami devono conseguire le autorizzazioni previste dalle normative vigenti.

Gli impianti e le attrezzature esistenti devono essere adeguati alle disposizioni previste dal D.P.R. 10-9-1982, n.915, ed al Piano regionale per l'organizzazione dei servizi di smaltimento dei rifiuti e conseguire le autorizzazioni previste dalle normative vigenti.

Il Sindaco dispone la chiusura delle discariche comunali sprovviste delle autorizzazioni o non conformi alla normativa prevista dal D. P. R. 10.9.82, n. 915, nonché la relativa bonifica.

Il Sindaco dispone altresì con ordinanza la chiusura delle altre discariche sprovviste delle autorizzazioni disposte dalla normativa vigente e l'esecuzione della bonifica delle stesse.

In caso di inosservanza dei tempi e delle prescrizioni stabilite con l'ordinanza, il Comune interviene mediante esecuzione d'ufficio, a spese dell'obbligato.

E' fatto divieto di arrecare nocumento all'ambiente, abbandonando rifiuti, ovunque, anche in quantità minima, in specie nelle acque, lungo le sponde o sull'alveo e sulle rive dei fiumi, canali o corsi d'acqua, sulla rive dei laghi, nei boschi e nei terreni pubblici e privati o comunque depositandoli fuori dagli appositi contenitori per la loro raccolta.

Il Sindaco, qualora rilevi infrazione al presente articolo, può ordinare la ripulitura dell'area ed il ripristino dello stato dei luoghi, con esecuzione dei lavori d'ufficio e recupero delle spese da parte dell'inadempiente.

Per chiunque realizza o gestisce una discarica non autorizzata di rifiuti urbani e/o speciali o viola le disposizioni del presente articolo si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie stabilite dal D.P.R. 19.9.82, n. 915.

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. 93 TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte o finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite ed in caso di pubblico interesse.

Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA. e S.S. dell'Umbria.

Per gli immobili ricadenti nel vincolo di cui alla legge 1497/39 il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta da parte dell'Ente competente.

ART. 94 COSTRUZIONE E MANUTENZIONE STRADE PRIVATE

La costruzione di strade realizzate da privati all'interno dei centri edificati, non previste dal P.R.G., dovrà essere studiata in correlazione al predetto P.R.G. e, a tale effetto, i proprietari sono tenuti a presentare prima della realizzazione dell'opera, il relativo progetto al Comune per l'esame e l'approvazione.

Dette strade dovranno avere la carreggiata adeguata alle esigenze del traffico.

E' vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale.

Le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.

Inoltre dette strade dovranno essere:

- a) massicciate, bitumate ed illuminate in modo analogo alle nuove strade comunali;
- b) avere il punto di innesto e la forma del raccordo con la strada comunale in tutto conformi a quelli appositamente prescritti dal Comune;
- c) essere complete dei pubblici servizi nei modi prescritti dalla apposita convenzione.

ART.95
ACCESSI PRIVATI SULLE FRONTI STRADALI.

Le aperture degli accessi privati sulle fronti stradali o su aree aperte al pubblico sono accordate nel rispetto delle previsioni del vigente Codice della Strada e del presente Regolamento in ogni caso al fine di tutelare la sicurezza della circolazione il responsabile del servizio competente può imporre limitazioni o prescrizioni.

TITOLO IX DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 96 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione espletate le procedure previste dal vigente Statuto Comunale.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme 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. 97 OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

I titoli abilitativi non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciati alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 13 del presente regolamento.

ART. 98 DOMANDE DI RELATIVE A TITOLI ABILITATIVI PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Le istanze di permessi di costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciato il relativo titolo, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni. Alla stessa disciplina di cui sopra soggiacciono anche le Dichiarazioni di inizio attività per le quali non siano trascorsi almeno trenta giorni dalla data di presentazione.

ART. 99 NORME TRANSITORIE E FINALI

La Commissione Edilizia Comunale, dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, si intende decaduta e cesserà le sue funzioni non appena il Consiglio Comunale avrà provveduto a nominare la nuova Commissione per la qualità architettonica e il

paesaggio.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dovrà essere nominata secondo le procedure e la composizione prevista dal presente regolamento.