

Regione Sicilia



Comune di Petralia Sottana

(Provincia di Palermo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento edilizio

Gruppo dei progettisti incaricati

Prof. Arch. Cesare Ajroldi capogruppo

Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

Dott. Arch. Gaetano Renda

Petralia Sottana (PA), Giugno 2007

TITOLO 1
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

*Art. 1
Obiettivi*

1. Il Regolamento Edilizio ha per obiettivi:

- a) L'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera costruita.
- b) il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale, fatte salve le esigenze di tutela del patrimonio salvaguardato.

*Art. 2
Contenuti e limiti del Regolamento edilizio*

1. Il Regolamento Edilizio contiene le normative attinenti alle attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie di competenza del Comune, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, così come indicato dall'art. 33, primo comma, punto 9) della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nonché tutte le normative vigenti della Regione Siciliana nel settore, incluso l'art. 1, commi 6,7,8,9 e 10 del T.U. per l'edilizia (DPR 6 Giugno 2001 n.° 380, convertito in legge 21 Dicembre 2001 n.° 443) recepito in Sicilia con l'art. 14 della L.R. 26 Marzo 2002 n.°2 .

2. Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate dalle Norme e dalle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, dalle tavole del Piano regolatore generale con le relative Norme tecniche di attuazione, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.

3. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:

- a) il procedimento per il rilascio delle Concessioni, delle Autorizzazioni, del certificato d'uso, del Certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione edilizia-urbanistica e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;
- b) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune; la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);
- c) i requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo;
- d) la composizione e il funzionamento della Commissione edilizia-urbanistica comunale;
- e) le definizioni dei tipi di intervento e dei parametri edilizi.

*Art. 3
Richiamo a disposizioni generali di legge*

1. Disponendo l'art. 871 del Codice civile che «le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali», per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 4

Oggetto e definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento:

- a) per opera edilizia si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile;
- b) per intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzata alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.

2. Il presente Regolamento edilizio comunale prevede le definizioni dei tipi di intervento edilizio e dei fondamentali parametri edilizi, conformi alla legislazione vigente e coerenti con le normative di P.R.G. secondo il *Glossario dei termini urbanistici ed edilizi* allegato in appendice.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

Art. 5

Costituzione e attribuzioni della Commissione edilizia-urbanistica

1. È costituita una Commissione edilizia-urbanistica (C.E.U.C.) per esprimere parere sui progetti edilizi ed urbanistici e sulle questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, sulla base della normativa vigente alla stregua delle previsioni del presente P.R.G. ed atti connessi.

2. Il parere della Commissione edilizia-urbanistica è atto interno obbligatorio e non vincola l'Amministrazione ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione.

3. La Commissione edilizia-urbanistica, inoltre, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Il parere della Commissione edilizia-urbanistica è un parere tecnico, diretto ad accertare la rispondenza del progetto presentato alle previsioni del P. R. G. e del Regolamento edilizio. Tale parere non è perciò necessario ove altri motivi ostino al rilascio della concessione, (ad es., incompletezza della documentazione presentata a corredo della domanda; indisponibilità del terreno; etc.).

4. La Commissione edilizia-urbanistica esprime il proprio parere:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale e gli strumenti urbanistici vigenti (generali ed attuativi), con esclusione dei nuovi strumenti urbanistici (generali ed attuativi) di iniziativa pubblica;
- b) sulla pianificazione attuativa di iniziativa privata;
- c) sul Regolamento edilizio e sue modificazioni, con esclusione di quelle riguardanti la C.E.U.C. (il suo funzionamento, la sua composizione e le sue competenze);
- d) sui progetti preliminari di opere pubbliche e sui progetti definitivi o esecutivi relativi ad opere di particolare rilevanza;
- e) su progetti speciali, piani di settore, progetti e piani di interesse sovracomunale, regionale o statale nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente;
- f) sulle opere soggette ad Autorizzazione e Concessione edilizia.

Art. 6

Composizione della Commissione Edilizia-Urbanistica

1. La Commissione edilizia-urbanistica è nominata dal Sindaco ed è così composta:

- a. dal Sindaco o suo delegato che la presiede;
- b. da un architetto iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori;
- c. da un ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri;
- d. da un geometra iscritto al Collegio dei Geometri;
- e. da un perito industriale esperto di impiantistica.

Partecipa alle sedute il responsabile del settore Urbanistico, e all'occorrenza accompagnato da i Funzionari e/o Dirigenti dell'U.T.C. per le proprie competenze, senza diritto di voto, ai soli fini di illustrazione delle istruttorie dell'Ufficio.

2. I Componenti durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco e non sono rinnovabili.

3. I Componenti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica.

4. I membri decaduti saranno sostituiti da altri Componenti, da nominarsi con le stesse modalità di cui al comma 1 per il solo periodo di durata della Commissione.

5. Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione a titolo oneroso esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

6. Nel caso di partecipazione alla seduta di esperti o consulenti estranei alla Commissione edilizia-urbanistica, costoro devono allontanarsi dalla seduta, prima della deliberazione di parere.

7. Non possono far parte della Commissione edilizia-urbanistica i rappresentanti e/o dipendenti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

8. Ai Componenti è attribuito un gettone di presenza oltre le eventuali spese di rito, nella misura stabilita con determinazione dirigenziale dell'U.T.C./Settore Urbanistico sulla base delle rispettive tariffe professionali a vacanza.

Art. 7

Funzionamento della Commissione Edilizia-Urbanistica

1. La Commissione si riunisce su convocazione del Sindaco, o in caso di suo impedimento dal suo delegato, nella sede municipale, di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La convocazione alla riunione della Commissione deve essere resa nota ai partecipanti con almeno tre giorni di anticipo, salvo per motivi straordinari e urgenti.

3. Le sedute sono valide con l'intervento della metà più uno dei componenti della Commissione, compreso il Presidente (quorum costitutivo).

4. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Componenti.

5. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei presenti votanti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

6. I Componenti della Commissione non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

7. Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate da un dipendente del Comune all'uopo designato dall'Amministrazione, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

8. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla

Commissione edilizia-urbanistica”, completata dalla data, dal numero della seduta, dal visto e dal giudizio di parere favorevole. In caso di parere non favorevole o di restituzione per chiarimenti e/o integrazione di documenti, si fa menzione soltanto nel verbale di seduta.

9. Gli elaborati esaminati con parere favorevole, nonché le eventuali schede istruttorie dei singoli progetti, devono essere siglati da almeno tre componenti della C.E.U.C.

10. Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata la motivazione dei voti contrari.

11. La Commissione edilizia-urbanistica è chiamata ad esprimere il proprio parere successivamente alla istruttoria svolta dagli uffici comunali nei modi previsti dal successivo art. 17.

12. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione edilizia-urbanistica, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione dei lavori o la costruzione dell'opera stessa.

13. La Commissione edilizia-urbanistica nell'esame delle pratiche edilizie, non può rinviare le stesse pratiche per più di una volta e dovrà comunicare il proprio parere in forma sintetica e chiara, comprensibile anche a personale con competenze amministrative.

14. La partecipazione alla riunione di elementi estranei alla Commissione edilizia-urbanistica non validamente designati a fare parte di essa inficia la validità delle decisioni adottate, che non possono essere salvate dalla cosiddetta «prova di resistenza» in quanto, anche se il voto del soggetto illegittimamente partecipante alla riunione non è stato determinante ai fini del raggiungimento del «quorum», non si può escludere che il suo intervento abbia indotto altri componenti a modificare il loro atteggiamento.

Art. 8

Criteri e metodi della Commissione edilizia-urbanistica

1. La Commissione edilizia-urbanistica, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula in un documento a verbale i criteri e i metodi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.

2. La Commissione edilizia-urbanistica non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti, neppure in sede consultiva. All'occorrenza, esse devono essere acquisite dagli uffici tecnici del Comune preventivamente alle sedute della Commissione edilizia-urbanistica.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 9

Definizione

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica ogni vincolo e prescrizione riguardante l'area o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti. Il certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona ed ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistico - territoriale, previsti da normative statali, regionali e comunali.

Art. 10
Richiesta

1. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, predisposta sulla base di apposito fac-simile elaborato dall'Amministrazione comunale, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza, nonché l'interesse o titolo che giustifichi la richiesta stessa.

Art. 11
Rilascio

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

3. Allo scadere dei 30 giorni per il rilascio, il richiedente può sollecitare nelle forme di legge l'adempimento di tale obbligo.

CAPO II
CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 12
Oggetto

1. La Concessione edilizia deve essere richiesta per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi articoli 13 e 21 del presente Regolamento e quelle di cui all'art. 31, comma 1, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge n. 142 dell'8 giugno 1990 non è richiesta la Concessione limitatamente alle opere ingiunte.

3. Potranno essere eseguiti senza preventiva Concessione le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni. È comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata dall'U.T.C. o dal Direttore dei Lavori con perizia giurata. Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione e di presentare la domanda di Concessione.

4. La Concessione edilizia è gratuita nei casi previsti dalla legge.

5. L'importo relativo alle concessioni onerose è calcolato sulla base della normativa vigente alla data del rilascio.

Art. 13
Opere soggette a Concessione edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è subordinata a Concessione. Più precisamente, lo sono le seguenti opere sia pubbliche che private:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate;
- b) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, telefonica, rete di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
- c) ampliamenti, sovrapposizioni, demolizioni con riedificazione totale o parziale di fabbricati;
- d) ristrutturazione dei fabbricati;
- e) demolizioni totali o parziali di manufatti;
- f) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di

- sostegno e rilevati in genere; ad eccezione delle opere di cui all'art. 6 della L.R. 37/85;
- g) cappelle, edicole, tombe e monumenti funerari in genere;
 - h) collocamento, rimozione o modifica di chioschi permanenti provvisori, distributori di carburante e simili;
 - i) opere di sistemazione e/o ripristino ambientale e paesaggistico; opere di ingegneria naturalistica;
 - j) parchi, giardini e simili, di iniziativa privata;
 - k) discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti, depuratori, impianti di trattamento delle acque, impianti speciali in genere e di produzione dell'energia;
 - l) impianti di rottamazione con depositi, accumuli, stoccaggio e trattamento dei relitti;
 - m) cambio di destinazione d'uso che comporti opere edili di ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali.

Art. 14

Oneri contributivi per il rilascio. Pagamenti ed esoneri

1. La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico il 31.10.1977, e successive modifiche e aggiornamenti, nonché al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore regionale allo sviluppo economico l'11.11.1977 e successive modifiche e aggiornamenti.
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.
3. Il contributo commisurato al costo di costruzione non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.
4. Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie anche per il contributo di cui al comma precedente. Nessun contributo è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della L. 28. 1. 77 n. 10, e dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5.8.78 n. 457.
5. Nei casi previsti dall'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10 i contributi sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai Comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Assessore regionale per lo sviluppo economico con decreto del 31.5.1977.
6. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo (P.I.P.), e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali (A.S.I. e N.I.) sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
7. Sono esenti dal pagamento degli oneri contributivi tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, anche se non elencate nel presente Regolamento.
8. Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
9. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la richiesta deve essere presentata insieme alla istanza di Concessione, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 15

Richiesta e documentazione

1. La richiesta di Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 13 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Sindaco.

2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) il titolo di proprietà;
- b) l'impegno di osservare le Norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
- c) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- d) l'impegno di comunicare contestualmente all'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori nel caso che sia diverso dal progettista, del costruttore e dell'eventuale assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione di ufficio della Concessione. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica;
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la Concessione edilizia, nel caso che sia diversa dal richiedente;
- f) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in «diretta economia», quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

3. A corredo della domanda, é richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:2.000, per le opere ricadenti in centro urbano o all'interno di piano particolareggiato, non inferiore a scala 1:10.000 per le opere ricadenti in territorio extra-urbano;
- b) planimetria quotata delle località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno 50 m., riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le alberature esistenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree di pertinenza delle opere di giardinaggio e delle alberature, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiari e del volume edificato con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- d) per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e di almeno due sezioni significative; nel caso di divergenze tra quota e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche;
- e) i prospetti, le piante di ogni piano con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- f) per interventi sull'esistente: pianta, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:100, indicanti con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia;
- g) schema planimetrico dettagliato del rifornimento della acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, nonché delle reti elettriche e del gas; nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa Concessione e nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione della acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Autorità Sanitaria;
- h) relazione tecnica che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere in progetto, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista; dovranno inoltre essere specificati i materiali impiegati e i cromatismi risultanti soprattutto nelle finiture esterne;

- i) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e/o dell'immobile su cui si intende intervenire (a colori e in formato minimo 9 x 15 cm.);
 - j) nulla-osta della Sovrintendenza competente per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e per interventi in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85; D.Lgs. 490/99; D.Lgs. 40/2004;
 - k) eventuale parere dell'Ente Parco per i casi normati dalle leggi regionali vigenti e/o dal Piano del Parco;
 - l) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione (barriere architettoniche);
 - m) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali ed alle altre attività produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
 - n) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, etc. prescritti.
4. Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 e pianta della singola cellula in scala 1:100.
5. Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma del progettista o dei progettisti. Gli elaborati, convenientemente piegati, dovranno rispettare il formato UNI - A4 (cm. 21,0 x cm. 29,7).
6. I progetti di cui alle lettere k) - l) del precedente art. 13, dovranno illustrare il contesto ambientale di riferimento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi e alle scale di rappresentazione adeguate.
7. Al momento della presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato a riceverla rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica o del protocollo, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del Responsabile del procedimento.
8. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al successivo art. 19, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Art. 16

Richiesta di Concessione edilizia in variante

- 1. I lavori per i quali è stata conseguita Concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella Concessione medesima .
- 2. Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita "Concessione edilizia in variante ".
- 3. La richiesta di tale Concessione, che dovrà contenere gli elementi di cui all'art. 15 del presente Regolamento, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art. 18, relativamente alla parte in variante.
- 4. Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio della Concessione in variante.
- 5. In ogni caso la Concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità della Concessione originaria.
- 6. La Concessione in variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, mentre per le concessioni di variante in ampliamento i termini di validità decorrono dal nuovo rilascio.
- 7. Restano efficaci le norme per le "Varianti in corso d'opera", di cui all'art. 15 della L. 28.02.85 n. 47.

Art. 17

Istruttoria per l'esame dei progetti

1. Ai fini del rilascio della Concessione, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente, nonché al presente Regolamento edilizio.
2. In particolare, quanto al soddisfacimento dei requisiti tecnici nelle previsioni di progetto, il rilascio della Concessione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio, dal P.R.G. e dai Piani particolareggiati.
3. Per gli insediamenti destinati ad attività industriale e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Concessione edilizia è altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.
4. Per le opere di competenza della Sovrintendenza ai sensi della L. 1089/39, della L. 1497/39 e della L. 431/85 e del T.U. 490/99 e D.Lgs. 40/2004, per le aree di interesse archeologico e a rischio archeologico, il rilascio della Concessione è subordinato al relativo nulla osta da produrre a cura dell'interessato. Analogamente per le opere di competenza per l'Ente Parco.
5. Le verifiche di cui ai comma 1, 2, 3 e 4 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
6. Nei casi previsti dall'art.5, il Responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia-urbanistica per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.
7. Sempre ai fini del rilascio della Concessione, la Commissione edilizia-urbanistica esprime il proprio parere nei casi previsti dall'art. 5.

Art. 18

Rilascio

1. Il Dirigente del Settore, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di Concessione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli uffici comunali di cui al precedente articolo, e dell'eventuale parere della Commissione edilizia-urbanistica. Qualora la Commissione edilizia-urbanistica non dovesse rendere il parere di cui all'art. 17, comma 6, l'ufficio tecnico provvede sulla scorta della proposta motivata del Responsabile del procedimento.
2. Qualora non venga accolto il parere della Commissione edilizia-urbanistica, vanno indicate, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del provvedimento e comunicate comunque alla Commissione edilizia-urbanistica.
3. Il termine previsto al comma 1 è sospeso nel caso in cui l'Amministrazione comunale notifici richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprende a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in una unica soluzione e una sola volta, ed indicare il termine per la regolarizzazione.
4. Il titolare della Concessione edilizia può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
5. Eventuali controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi allo accertamento della Conformità edilizia-urbanistica, sono eseguiti dagli Uffici comunali.
6. Essendo la Concessione edilizia personale, essa è valida esclusivamente per il titolare della Concessione stessa. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dello immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la voltura dell'intestazione della relativa Concessione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta, emetterà il relativo provvedimento, restando fermo il periodo di validità dell'originaria Concessione.
7. Le Concessioni non possono avere validità complessive superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori, che

devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione, dandone comunicazione al Comune. Eventuali proroghe del termine per la ultimazione dei lavori sono concesse solo ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78.

8. La Concessione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 7;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- c) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Concessione;
- f) quando l'istituzione di parchi o riserve, muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli art. 22 e 35 della L.R. 98/84.

9. Il rilascio della Concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese preliminarmente alla costruzione oggetto della Concessione.

10. Il rilascio della Concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi oggetto della Concessione. Per la viabilità è sufficiente l'esecuzione del tracciato previsto, anche incompleto del manto di copertura.

11. La Concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

12. Il rilascio della Concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio tecnico comunale di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 17 commi 3 e 4;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune degli oneri di urbanizzazione o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della Concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

13. Dell'avvenuto rilascio della Concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

14. L'atto di Concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la Convenzione previsti dall'art. 7 della Legge 28.1.1977 n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei richiedenti nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Art. 19
Silenzio assenso

1. La domanda di Concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui all'art. 15 comma 7, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

2. Il titolare della Concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 1 può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al successivo comma 3, e salvo conguaglio, sulla base delle

determinazioni degli uffici comunali.

3. Per quanto previsto al comma 1, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle norme e alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

4. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di Concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della Concessione, Il Dirigente del Settore provvede all'annullamento o deroga della Concessione, assentita ai sensi del comma 1 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

5. Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della Concessione edilizia, di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 30.4.1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della Concessione edilizia. Tali pareri, autorizzazioni o nulla-osta devono essere prodotti dai richiedenti la stessa Concessione edilizia.

CAPO III AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 20

Oggetto

1. L'Autorizzazione edilizia sostituisce la Concessione per le opere di cui al successivo art. 21.
2. L'Autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. 28.1.1977 n. 10 ed è rilasciata dal Dirigente del Settore sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio tecnico comunale e dall'Autorità sanitaria, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti. Tuttavia, nel caso di cambio di destinazione d'uso, essa non è gratuita nel passaggio da una categoria ad un'altra più onerosa.
3. Le Autorizzazioni sono rilasciate dal Dirigente del Settore, sentito il parere della Commissione edilizia-urbanistica comunale.
4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili, indifferibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dello art. 38 della L. 8.6.1990 n. 142, non è richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.
5. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più Autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a Concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Sindaco, regolare istanza di Concessione edilizia. In corso di validità di una Concessione edilizia, non è consentito richiedere una Autorizzazione edilizia per le medesime opere. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla Concessione vanno richieste come "*variante in corso d'opera*".

Art. 21

Opere soggette ad Autorizzazione

1. L'Autorizzazione è rilasciata dall'Ingegnere Capo per le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa parti visibili, vie o spazi pubblici;
 - b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti purché non eccedenti il 15% in termini volumetrici, e l'impianto di prefabbricati ad un sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
 - c) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a

- cielo libero;
- d) demolizioni di modesta entità escluse quelle di cui allo art. 13 comma 1, lett. e);
 - e) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
 - f) costruzione di modeste recinzioni, con esclusione di quelle in zona agricola;
 - g) costruzione di strade interpoderali o vicinali, sentieristica e percorsi pedonali;
 - h) rinterri e scavi di modesta entità escluse quelle di cui allo art. 13 comma 1, lett. f, che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;
 - i) modifiche di destinazione d'uso che non comportino trasformazioni fisiche, con l'esclusione di opere di manutenzione ordinaria;
 - j) scarico di acque reflue, ove previsto;
 - k) opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89);
 - l) parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terra di immobili già esistenti (art. 9, L. 122/89);
 - m) impianti di disinquinamento (art. 2, L. 650/79);
 - n) aumenti di superficie di locali commerciali (art. 1, comma 3°, D. L. 9/87, convertito in legge L. 121/87), ferme restando le prescrizioni di cui al D.P.R.S. 11.07.2000;
 - o) collocazione, rimozione o modifica di tende, pannelli solari, tralicci, antenna di emittenti radio-tv, parabole, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purché non comportino trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
 - p) abbattimento di alberature ed essenze vegetali assimilabili sia di iniziativa pubblica che privata.
 - q) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - r) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. ;
 - s) costruzione di passi carrabili, apertura e/o modifica di accessi privati su strade e piazze pubbliche e private, soggetti a pubblico transito;
 - t) apertura e coltivazione di cave;
 - u) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, di cancellate e di recinzioni su strutture murarie e/o armate;
 - v) qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richieda Autorizzazione, ivi comprese le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento e restauro conservativo.

Art. 22

Richiesta e documenti

1. La richiesta di Autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dal proprietario o dall'avente titolo.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in triplice copia:
 - a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà;
 - b) planimetria generale in scala 1:500 e 1:200, che consenta un'esatta individuazione dell'immobile oggetto dello intervento;
 - c) pianta in scala 1:100 per interventi di cui alle lettere b)- c)- h)- k)-l)-n)- o)- q)- r)-s)-u)-v) di cui all'art. 21 di tutti i piani oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, sia riferite allo stato di fatto che al progetto, prospetti in scala 1:100 ed almeno 2 sezioni, con la indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti di nuova costruzione e delle parti da sostituire o da consolidare;
 - d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari e dalle considerazioni giustificative tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;

- e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dello art. 1 della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione;
 - f) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
 - g) domanda di autorizzazione allo scarico della acque reflue ove previste;
 - h) eventuali autorizzazioni o nulla osta statali, regionali, comunali etc. richiesti dalla legge.
3. Tutti gli elaborati devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo e la firma del progettista o dei progettisti.
4. Al momento della presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato a riceverla rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica o del protocollo, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del Responsabile del procedimento.
5. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di sessanta di cui al successivo articolo 24, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Art. 23

Istruttoria per l'esame dei progetti

1. Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione edilizia, gli Uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 21, verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, ove rilasciato, nel P.R.G. e nel Regolamento edilizio per quel tipo di opera.
2. In particolare, quanto al soddisfacimento dei requisiti tecnici nelle previsioni di progetto, il rilascio della Autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio.
3. Per gli insediamenti destinati ad attività industriali e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Autorizzazione edilizia è, altresì, subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.
4. Le verifiche di cui ai commi 1, 2 e 3 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista. .
5. Il Responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola, se dovuta, alla Commissione edilizia-urbanistica per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni. .
6. Sempre ai fini del rilascio dell'Autorizzazione, la Commissione edilizia-urbanistica esprime il proprio parere nei casi previsti.

Art. 24

Rilascio

1. Il Dirigente del Settore, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art. 23, visto l'eventuale parere della Commissione edilizia-urbanistica. Qualora la Commissione edilizia-urbanistica non dovesse rendere il parere di cui all'art. 23 comma 6, il Dirigente del Settore provvede sulla scorta della proposta motivata del Responsabile del procedimento.
2. Il Dirigente del Settore, qualora non accolga il parere della Commissione edilizia-urbanistica, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a

comunicarle alla Commissione edilizia-urbanistica.

3. I termini previsti al comma 1 sono sospesi nel caso in cui l'Amministrazione notifichi richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprendono a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in un'unica soluzione e una sola volta, ed indicare il termine per la regolarizzazione.

4. Eventuali controlli da effettuare ai fini del rilascio degli eventuali certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico - edilizia, sono eseguiti dagli Uffici comunali.

5. Essendo l'Autorizzazione edilizia personale, essa è valida esclusivamente per il titolare dell'Autorizzazione stessa. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la voltura dell'intestazione della relativa Autorizzazione al Comune, che accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta, emetterà il relativo provvedimento, restando fermo il periodo dell'originaria Autorizzazione.

6. Il titolare decade dall'Autorizzazione edilizia nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al successivo comma 12;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro il termine prescritto;
- c) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando l'Autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare dell'Autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento o alle condizioni inserite nell'Autorizzazione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Autorizzazione;
- f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettato dagli art. 22 e 35 della L.R. 98/1984.

7. Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese preliminarmente alla costruzione oggetto dell'Autorizzazione.

8. L'Autorizzazione non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

9. Il rilascio dell'Autorizzazione è altresì subordinato alla consegna all'U.T.C. di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 17, commi 3 e 4;
- b) documentazioni dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune delle eventuali tasse o canoni;

10. L'Autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e vistati dal Comune, con l'indicazione del termine di inizio e ultimazione dei lavori, nonché dell'ammontare del contributo della tassa o canone.

11. Dell'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

12. Il titolare decade dall'Autorizzazione qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.

13. Per le Autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

Art. 25
Silenzio assenso

1. La domanda di Autorizzazione edilizia si intende accolta qualora entro sessanta giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui all'art. 22, comma 4, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.
2. Il titolare della Autorizzazione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 1 può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco.
3. Per quanto previsto al comma 1, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie.
4. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, gli Uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di Autorizzazione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della autorizzazione, il Dirigente del Settore provvede all'annullamento o deroga della Autorizzazione assentita ai sensi del comma 1 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.
5. Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della Autorizzazione edilizia, di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 30.4.1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della Autorizzazione edilizia.

CAPO IV
COMUNICAZIONE ASSEVERATA

Art. 26
Oggetto

1. Non sono soggette a Concessione edilizia né ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile, comprese le opere indicate all'art. 9 della L.R. 37/85 e all'art. 20 della L.R. 4/2003 e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone omogenee territoriali "A", o manufatti e aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive e/o dei luoghi.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 ovvero ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 431/85, del D.Lgs. 490/99 e del D.Lgs. 40/2004 ("Codice Urbani").
3. Ai fini dell'applicazione del comma 1, non è considerata aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.
4. Le opere, sia pure asseverabili, ma che interessano parti strutturali, sono soggette alle vigenti disposizioni sismiche nazionali e regionali.

Art. 27
Comunicazioni e modalità

1. Nei casi di cui all'art. 26, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve darne comunicazione al Sindaco, presentando in allegato:
 - a) un eventuale elaborato grafico e/o descrittivo di massima indicante le opere da eseguire;

- b) una dichiarazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione e iscritto all'Albo professionale, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto della prescrizioni contenute nel presente Regolamento edilizio e delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nel caso degli interventi su insediamenti industriali destinati ad attività industriali e produttive;
- c) eventuale specifica documentazione, anche fotografica, per le opere ricadenti in zona "A" o che interessano manufatti o aree vincolati e/o appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G., che attesti il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e/o dei luoghi.

CAPO V PRESCRIZIONI VARIE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 28

Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di Concessione o Autorizzazione, tranne il caso di opere in variante urbanistica.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel 2° comma , lettera f) e nel 3° comma dell'art. 15, ovvero nel 2° comma, lettera c) e seguenti, e nel 3° comma dell'art. 22.
3. Gli Uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio.
4. Successivamente all'istruttoria di cui al comma 3, deve essere acquisito il parere della C.E.U.C.

Art. 29

Interventi eseguibili mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. In alternativa alla Concessione edilizia o all'Autorizzazione edilizia, a scelta dell'interessato, in virtù del combinato disposto dall' art. 14 della L.R. 2/2002 e dall'art. 1, comma 6, della L. 443/2001, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), anche ai sensi del Capo 3° art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino aumento di volume e/o modifica della sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' consentita mediante denuncia di inizio attività anche la ristrutturazione attraverso demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti in Z.T.O. "A" e realizzati in epoca anteriore all'anno 1950, purché dettagliatamente disciplinata, sotto il profilo plano-volumetrico, tipologico, formale e costruttivo, in piani particolareggiati o negli appositi elaborati previsti dalla circolare D.R.U. n. 3/2000 dell'11.07.2000 o da accordi negoziali aventi valore di piano di dettaglio, anche in variante del Piano Regolatore Generale;
- b) gli interventi sottoposti a Concessione edilizia, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani (piani di lottizzazione, programmi costruttivi, piani particolareggiati, etc.);
- c) gli interventi di ampliamento, sopralzi, addizioni e nuove costruzioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati nella superiore lettera b), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- d) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- e) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni o in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio, se non per gli interventi medesimi e/o opere ad essi connesse;

- f) le recinzioni e la realizzazione di muri di cinta e cancellate;
 - g) la installazione o la revisione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, nonché la realizzazione di volumi tecnici;
 - h) le opere interne di singole unità immobiliari, nell'ipotesi in cui per esse sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione edilizia, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - i) gli impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria se non quella di mero servizio agli stessi;
 - j) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato.
2. Sono altresì realizzabili mediante D.I.A. le varianti a Concessioni Edilizie rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione edilizia. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio dell'abitabilità e/o dell'agibilità, la D.I.A. deve essere presentata prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e costituisce parte integrante del procedimento relativo al rilascio della Concessione edilizia almeno per l'intervento principale.
3. Gli interventi eseguibili mediante D.I.A. sono soggetti, ove dovuto secondo le vigenti disposizioni normative, all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
4. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio da parte del competente organo di tutela del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 30

Disciplina della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. Il proprietario o chiunque ne abbia titolo deve presentare la D.I.A. almeno trenta (30) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione tecnica a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al Regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. Il Dirigente del Settore o il Responsabile del Servizio competente, ove entro il termine indicato al precedente comma 1 sia stata riscontrata l'assenza di una o più delle prescritte condizioni, dovrà notificare all'interessato l'ordine, con adeguata motivazione, di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione da parte del professionista abilitato, informare l'Autorità giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza. E', comunque, fatta salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche e/o le integrazioni necessarie per renderla conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
3. Nella denuncia di inizio attività deve essere espressamente indicata l'impresa alla quale si intendono affidare i lavori o, nel caso di lavori da eseguire in economia, il soggetto responsabile del cantiere. L'esecuzione delle opere per le quali si esercita la D.I.A. è soggetta alla medesima disciplina dettata per le opere sottoposte a Concessione o Autorizzazione edilizia.
4. Il termine massimo di validità della D.I.A. è di anni tre, con l'obbligo di notificare al Comune la data di ultimazione dei lavori. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata dell'intervento necessita di una nuova D.I.A.
5. Ultimato l'intervento, l'interessato dovrà presentare al Comune un certificato di collaudo finale, redatto e debitamente sottoscritto dal progettista o da altro tecnico abilitato, all'uopo incaricato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A.

TITOLO III

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I NORME PROCEDURALI

Art. 31 Inizio dei lavori

1. Il titolare di Concessione o Autorizzazione edilizia deve comunicare per iscritto al Dirigente del Settore del Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata del servizio postale.
2. Nella comunicazione occorre allegare eventuale copia dell'Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, nonché dell'eventuale nulla-osta al vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, ove previsti dalle legislazioni vigenti.
3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere, altresì, allegate le comunicazioni del Direttore dei lavori e del costruttore di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
4. Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e recinzioni, almeno 30 giorni prima della data prevista dell'inizio dei lavori, il titolare della Concessione o Autorizzazione edilizia deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita deve essere eseguita entro 8 giorni dalla richiesta, da parte degli Uffici Tecnici comunali.
5. Trascorso il termine per l'effettuazione della verifica di cui al comma 4, i lavori possono essere iniziati.

Art. 32 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Uffici comunali, in qualsiasi momento, per verificare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alla Concessione o Autorizzazione o Comunicazione asseverata ed alle norme vigenti in materia di costruzione.
2. La copia della Concessione o l'Autorizzazione o la Comunicazione asseverata, la copia dei disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile, delle dimensioni minime di cm. 100 x 70, con l'indicazione chiaramente leggibile della denominazione dell'opera, degli estremi della Concessione o Autorizzazione rilasciata, degli eventuali pareri o nulla-osta della Soprintendenza BB.CC. e AA., del Genio Civile, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, dell'A.S.L., dei VV.FF., etc., del nominativo del titolare o proprietario, del professionista incaricato del progetto architettonico, del professionista incaricato dei calcoli strutturali, se diverso dal precedente, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.
4. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, definite dall'art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 2 e seguenti della L.R. 37/85.

Art. 33 Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro

1. Il costruttore e gli operatori del cantiere in genere, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno e notturno, integrati da

illuminazione stradale e gestiti dal costruttore che ne è responsabile.

3. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per la sicurezza dei cittadini portatori di handicap e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte di cittadini portatori di disabilità motoria.

4. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente diritto deve presentare al Sindaco separata domanda di Concessione temporanea del suolo per la durata dei lavori, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La Concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo.

5. I Tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la inosservanza di norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo della pubblica incolumità.

6. Le recinzioni dei cantieri, anche sotto forma di palizzata lignea continua, devono rispondere, oltre ai requisiti di ordine e igiene, anche a caratteristiche di adeguato decoro e arredo urbano, sia pure provvisorio. A tal fine è consentito realizzare, anche con l'uso di appositi teli di protezione, il trattamento delle superfici verticali con apposite opere di tinteggiatura mimetica o decorazioni parietali (come murali e simili).

CAPO II NORME PARTICOLARI

Art. 34

Norme particolari per i cantieri edilizi

1. Ogni cantiere è soggetto alle norme vigenti in materia di sicurezza, vigilanza e prevenzione, anche con riferimento al D.Lgs. n. 494/1996 e s.m.i..

2. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica e di combustibili, dei macchinari e della prevenzione incendi.

3. Si richiamano espressamente:

- a) l'obbligo, a termini di legge, della denuncia al Sindaco di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, etnologico, archeologico, storico e artistico; analoga denuncia va fatta in caso di reperimento di ossa umane; il Sindaco adotta i conseguenti provvedimenti di legge;
- b) la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

4. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria ove possibile.

5. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a ml. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuramente riparo per lo spazio sottostante. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. 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 contengano.

6. Dovranno inoltre essere adottate tutte le disposizioni previste dal D. M. 7.1.1956 n. 164 e successive modifiche ed integrazioni, relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

7. Il Dirigente del Settore potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Art. 35

Scarico di materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di risulta deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Dirigente del Settore.

Art. 36

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione relativa, e in ogni caso ripristinato al suo stato originario.
2. In caso di inadempienza il Dirigente del Settore può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I

FINE DEI LAVORI

Art. 37

Fine dei lavori. Comunicazione

1. Nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di Concessione o Autorizzazione edilizia, salvo richiesta di nuova Concessione o Autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente comunale del Settore la fine dei lavori, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno debitamente firmata dal titolare della Concessione o Autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11 del D. M. 14.6.1989 n. 236.

Art. 38

Verifica di conformità alla Concessione o Autorizzazione

1. Il Dirigente del Settore, a seguito della comunicazione di fine lavori e della contestuale dichiarazione prevista dall'art. 37 comma 2, verifica la Conformità edilizia dell'opera eseguita alla Concessione o Autorizzazione, avvalendosi degli uffici comunali.
2. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una perizia giurata del tecnico responsabile dei lavori, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994 n. 17. Detta perizia deve attestare la conformità dell'opera al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e a ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto dell'intervento.

Art. 39

Certificato di conformità edilizia

1. Il certificato di conformità edilizia, riferito alle destinazioni d'uso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
2. Il certificato di conformità contiene altresì:
 - a) il resoconto ed il sommario di tutti i documenti emessi dal Comune;
 - b) la sintesi delle problematiche più importanti emerse durante l'attività di controllo;
 - c) la riproposizione di eventuali riserve sull'opera non avviate a soluzione.
3. Il certificato di conformità edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla-osta sanitario.
4. Il certificato di conformità edilizia è rilasciato dal Dirigente del Settore agli aventi titolo entro 30 giorni dall'espletamento della verifica prevista dal precedente articolo. Qualora non si proceda a tale verifica entro il termine perentorio previsto, il certificato è rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato della D.L..
5. Il certificato di conformità edilizia si intende rilasciato ove, entro trenta giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.
6. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 5 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.
7. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 7, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
8. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio del Certificato, il Dirigente del Settore provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.
9. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

CAPO II

AUTORIZZAZIONI D'USO

Art. 40

Autorizzazione di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile da parte del Dirigente del Settore.
2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale o artigianale nonché ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.
3. Il titolare della Concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta bollata, a lavori ultimati, il certificato di agibilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico redatto da un tecnico estraneo alla Direzione dei lavori;
 - b) attestato dell'avvenuto deposito del progetto delle strutture e dei relativi calcoli statici presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, limitatamente alle opere in conglomerato cementizio e a strutture metalliche, salvo le eccezioni previste dalla stessa legge;

- c) certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della Legge 2.2.1974 n. 64;
 - d) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio presentata per l'iscrizione agli uffici del catasto/Agenzia del Territorio;
 - e) certificato dei Vigili del fuoco nei casi previsti dal titolo;
 - f) nulla-osta dei VV. FF. ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico;
 - g) dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile ove previsti ai sensi della Legge 05.03.1990, n. 46 ovvero dalla Legge 09.01.1991, n. 10.
4. Il rilascio dell'agibilità e/o abitabilità è subordinato alle seguenti condizioni:
- a) che sia stata rilasciata regolare Concessione o Autorizzazione edilizia per i lavori eseguiti;
 - b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato, secondo la verifica di conformità di cui all'art. 38 o al relativo certificato di cui all'art. 39;
 - c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte nella Concessione o Autorizzazione edilizia;
 - d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
 - e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti di essa, sia dell'ambiente esterno circostante;
 - f) che siano state rispettate le norme espresse dal P.R.G. , nonché dal presente Regolamento Edilizio.
5. Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico comunale e dall'Autorità sanitaria secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.
6. Il titolare della Concessione o Autorizzazione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.
7. L'autorizzazione di agibilità viene rilasciata dal Dirigente del Settore entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti, e dopo che il titolare abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa, se in quanto dovuti.
8. Il Certificato di agibilità si intende rilasciato ove, entro trenta giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.
9. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 7 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.
10. In caso di applicazione della disposizione di cui al precedente comma, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
11. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, il Dirigente del Settore provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Art. 41

Dichiarazione di inagibilità. Sgombero.

1. Il Sindaco, sentita l'Autorità sanitaria o su richiesta della medesima, previa verifica dell'Ufficio tecnico comunale, può dichiarare inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e/o statiche e ordinarne lo sgombero.

Art. 42

Vincolo di destinazione

1. Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione edilizia per essi rilasciato.
2. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di nuove Concessioni o Autorizzazioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.
3. Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:
 - a) residenziali (ordinarie, protette, speciali, casa-albergo, bed and breakfast, affittacamere, etc.);;
 - b) produttivo-commerciale;
 - c) direzionale – turistico/alberghiero.
4. Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 3.
5. Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad Autorizzazione o Concessione, ma a semplice comunicazione al Sindaco.
6. Il Dirigente del Settore, in caso di comunicazione di cambio di utilizzo, potrà predisporre opportuni accertamenti.

TITOLO V

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I

NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 43

Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade fuori dei centri abitati

1. In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della fascia di rispetto indicata dalle norme del D. P. R. n. 495/92 (“Nuovo codice della Strada”) e successive modifiche e integrazioni tranne i casi previsti dai Piani Particolareggiati.
2. Tale fascia non sarà in ogni caso minore di quella determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti del distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli stessi sia pari al doppio della distanza competente a ciascuna strada e il terzo lato sulla retta congiuntamente i due punti estremi dei lati precedenti, secondo quanto fissato dall'art. 5 del Decreto Interministeriale 1.4.1968, n. 1404.

Art. 44

Altezza dei fabbricati in angolo di strada. Risvolti e conguagli

1. Salvo quanto disposto dal P.R.G. e dalle norme tecniche per la costruzione in zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentita nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui si prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga, come regolamentato dal D.I. 16.1.1996.

Art. 45

Spazi interni agli edifici

1. Negli spazi interni definiti nel Glossario come *cortile* e *patio* possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature o impianti di pertinenza degli edifici.
2. Negli spazi interni definiti nel Glossario come *cortile* possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e locali di pranzo e cucina, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
3. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritto. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'Autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.
4. Negli spazi interni definiti nel Glossario come *chiostrine* possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.
5. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.
6. Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le dimensioni e caratteristiche prescritte, supponendo costruito sui lati del cortile a confine un muro di altezza pari a metri lineari tre.

Art. 46

Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
 - a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di ml. 3,50 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico; è però facoltà del Dirigente del Settore, su conforme parere della Commissione edilizia-urbanistica, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo per gli edifici pubblici;
 - b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 3,00 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.
2. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
 - a) tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovrà essere opportunamente arretrata dal filo verticale della facciata;
 - b) i balconi e le pensiline non possono collocarsi ad altezza minore di ml. 3,50 sopra il piano di marciapiede o della carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccatto a quello di intradosso del balcone o della pensilina;
 - c) balconi e pensiline non sono permessi lungo spazi pubblici che non raggiungano almeno i 5,00 ml. di larghezza. Lungo spazi pubblici uguali o superiori a 6,00 ml. di larghezza sono consentiti aggetti di balconi e pensiline non superiori a un decimo della larghezza, purché non superino la larghezza del marciapiede e in ogni caso fino a un massimo di ml. 1,20;
 - d) nel caso di fabbricati contigui, i balconi dovranno terminare almeno a m. 1,50 dal confine;
 - e) la lunghezza del balcone non dovrà essere superiore a ml. 3,00 e dovrà distare dall'eventuale successivo balcone almeno ml. 1,50;
 - f) lungo gli spazi pubblici di lunghezza inferiore a ml. 10,00, sono consentiti aggetti di cornicioni, di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad un ventesimo della larghezza.

3. Lungo gli spazi a pubblici uguali o superiori a ml. 10,00 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori a un decimo della larghezza con un massimo di ml. 1,50.
4. Nell'ambito del vecchio centro edificato fatti salvi gli aggetti pre-esistenti è vietato praticare aggetti di balconi o pensiline in corrispondenza del piano primo su strade pubbliche o private.
5. Per la larghezza stradale ai fini dell'applicazione dei parametri sopra fissati si intende la distanza minima esistente tra i due fabbricati frontisti misurata a raso terra.

Art. 47

Bow-windows

1. Per bow-window s'intende l'aggetto di parte della facciata, anche se a pareti vetrate, oltre il piano verticale di essa.
2. Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:
 - a) che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza superiore o uguale a ml. 10,00 misurato da prospetto a prospetto;
 - b) che lo sporto massimo consentito non superi ml. 1,50;
 - c) che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
 - d) che non sia al piano terra;
3. Il bow-window al piano terra è ammesso a condizione che non interessi il suolo pubblico.

CAPO II

CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

Art. 48

Prescrizioni qualitative

1. Le opere edilizie devono rispondere ai requisiti di qualità formale e compositiva dell'opera e al suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.
2. I requisiti indicati al comma 1 sono valutati dalla Commissione edilizia-urbanistica in sede di rilascio del parere sulle richieste di Parere preventivo o di Concessione o Autorizzazione, in base ai propri criteri e/o ai Piani o Programmi previsti dal successivo comma.
3. Il Consiglio comunale, sentita la Commissione edilizia-urbanistica, adoterà appositi Programmi o Piani del colore, del verde, dell'arredo urbano, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di circolazione urbana (P. U. T.), che interessino tutto il territorio comunale, con i quali saranno stabilite le prescrizioni in materia, cui dovranno attenersi gli interventi pubblici e privati.

Art. 49

Estetica degli edifici

1. Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al relativo carattere tipologico e morfologico e al contesto urbano e ambientale in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere all'esigenza del decoro architettonico cittadino e del territorio.
2. Le parti di un edificio comunque visibili da spazi pubblici dovranno essere sistemati decorosamente.
3. Non si possono costruire né conservare servizi igienici, condutture e altre tubazioni relative sporgenti dai muri quando siano visibili da spazi pubblici, e neppure costruire, ristrutturare e restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.
4. I caratteri architettonici del centro storico devono ispirarsi in generale alla tradizione, ai tipi costruttivi

locali, alla edilizia esistente, con molta cautela nell'adozione di prospetti a colori vivaci che generalmente vanno sconsigliati; applicazioni violente o, in ogni caso che non si inseriscono nei contesti edilizi circostanti, sono respinti.

Art. 50

Opere esterne ai fabbricati

1. Salve le eccezioni espressamente previste nelle Norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.
2. Le opere di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali), il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
3. Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.
4. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia-urbanistica, deve ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondano alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante diffida e intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo consentito per l'esecuzione dei lavori.

Art. 51

Cavi elettrici, telefonici e antenne

1. I cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici e in generale le tubazioni dei servizi a rete e le relative attrezzature di sostegno, non possono essere realizzati per via aerea o sulle facciate degli edifici prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico a meno di accertata e motivata impossibilità tecnica e per casi limitati.
2. Antenne radio e televisive non devono essere posizionati nei prospetti su spazi pubblici o di uso pubblico; fanno eccezione le tipologie di case isolate. Analoga disposizione si applica, in zona "A", per gli impianti di condizionamento e i pannelli solari.
3. Negli edifici condominiali o assimilabili è fatto obbligo dell'installazione dell'antenna centralizzata.

Art. 52

Serramenti. Persiane e infissi in genere

1. Le porte dei negozi, ingressi di abitazione, etc. , prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperte o chiuse, alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro. Le finestre a piano terra, aventi quota inferiore a ml. 2,50 dal piano di marciapiede, non potranno essere munite di persiane o gelosie verso l'esterno.
2. Nella zona "A" (centro storico) e nelle zone sottoposte a vincoli di tutela, è fatto divieto di utilizzare infissi in alluminio anodizzati, in materie plastiche e simili; è fatto altresì divieto di alterare la luce e la sagoma dei vani di apertura con eccezione per gli edifici realizzati dopo gli anni '50. È consentito il ripristino di vani di apertura originari laddove sostituiti o modificati.

Art. 53

Iscrizioni - Insegne - Mostre - Vetrine - Fioriere

1. La posizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe e negozi, fioriere, inferriate, cartelli anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggere all'esterno degli edifici, è subordinato all'Autorizzazione comunale.
2. Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio e devono inserirsi in questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e del contesto.

3. Gli aggetti non debbono oltrepassare cm. 10 dall'allineamento verticale del muro.
4. Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari dei fabbricati in forma di esplicita dichiarazione da allegare alla richiesta di autorizzazione.
5. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, edicole votive, pilastri, mostre, basamenti e zoccolature dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco che, sentito il parere della Commissione edilizia-urbanistica, deve intimarne la cautelativa conservazione per il riconosciuto valore storico e artistico, sino al ripristino originario nel sito di appartenenza o in luogo opportunamente prestabilito e sistemato.

Art. 54

Tende aggettanti nello spazio pubblico

1. Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'Amministrazione può permettere, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.
3. Nelle strade fornite di marciapiedi, l'aggetto di tali tende, dovrà di regola distanziarsi almeno di 50 cm. dal ciglio del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a ml. 2,50 dal marciapiede.
5. Per immobili di interesse storico, artistico, archeologico, il rilascio è subordinato al nulla-osta della Sovrintendenza ai Monumenti.
6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 55

Numeri civici - Tabelle stradali - Indicatori di pubblici servizi e segnali turistici

1. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, etc. nonché di ganci, lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione, indicatori viari e segnali turistici.
2. L'apposizione e conservazione dei numeri civici è predisposta dal Comune. L'apposizione e conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità, etc. è fatta dal Comune a proprie spese.
3. I proprietari interessati sono tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatti ad essi imputabili.
4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.
5. Il numero civico viene collocato alla porta d'ingresso a destra di chi guarda; ad un'altezza variabile da due a tre metri.

Art. 56

Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

1. Nel caso s'intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte e le aree non ancora edificate tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da questi visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di ml. 2,00 salvo diverse disposizioni di P.R.G. e comunque in conformità a quanto prescritto nelle Norme di attuazione.
2. Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.
3. Le recinzioni non debbono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

4. I cortili saranno rifiniti con pavimentazioni di carattere permanente.
5. I percorsi di transito, di larghezza non inferiore a ml. 1,00, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche e altimetriche.

CAPO III CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 57

Locali abitabili. Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale

1. Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici pubblici e privati nonché aule scolastiche dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:
 - a) essere illuminati ed areati direttamente da spazi liberi esterni con una superficie finestrata apribile complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
 - b) nel caso di vani prospettanti verso un terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno ml. 3,00 completamente libero da balconi, bow-windows ed altri aggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane;
 - c) avere una larghezza minima di ml. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc 24,30;
 - d) avere altezza minima netta al finito non minore di ml. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegno), l'altezza minima netta al finito non può essere inferiore a ml. 2,40; i corridoi non devono avere larghezza minore di m. 1,00.
2. I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:
 - a) avere altezza al finito non minore di ml. 3,00 (salvo i casi di restauro e di ristrutturazione);
 - b) essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimenti salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

Art. 58

Locali monovani

1. Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona, e non inferiori a mq. 38,00, se per due persone. La zona cottura, eventualmente annessa al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 59

Cucine

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina con superficie non inferiore a mq. 5,00. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente soggiorno, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00.

Art. 60

Servizi igienico - sanitari

1. Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno o doccia.
2. Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo e vaso e bidet.

3. Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, distinti per sesso.
4. Nei gabinetti per uffici, negozi, opifici e simili, dovrà essere collocato un bidet fisso ad acqua corrente, salvo le opportune modifiche e accorgimenti, nel caso sia previsto l'uso da parte dei disabili;
5. Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno, non si potrà accedere dalle cucine.
6. I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione, salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.
7. Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno ml. 1,00.
8. Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore minimo di cm. 15.
9. I servizi igienici, ove illuminati e areati direttamente dall'esterno, dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a 0,80 mq. prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.
10. Ove non direttamente areati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature di ventilazione forzata che assicurino il ricambio di almeno 5 volumi l'ora.
11. I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi o all'esterno purché rispecchino quanto prescritto dai commi 2 e 3 dell'art. 49.
12. In tutti gli edifici collettivi ed in quelli pubblici o aperti al pubblico, almeno un gabinetto per piano dovrà essere conforme alle norme previste per l'uso da parte dei disabili, per dimensioni dell'ambiente e per disposizione degli apparecchi, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti può essere previsto un solo gabinetto, purché in prossimità di adeguato servizio di ascensore.

Art. 61

Abitazioni al piano terreno

1. Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno 15 cm. sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti, salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, di un vespaio areato dell'altezza minima di almeno cm. 40. Lo spessore di detto rialzo non va computato ai fini della volumetria ammissibile.

Art. 62

Sottotetti

1. I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto e abbiano pendenze comprese tra il 25% e il 35% ed altezza massima interna non superiore a ml. 2,40.
2. Diversamente verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde, e l'altezza massima del fabbricato sarà riferita al punto medio dell'intradosso delle falde, fra l'imposta ed il colmo.
3. Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili a condizione che:
 - a) i vani abbiano altezza netta minima di ml. 2,20 e media di ml. 2,70;
 - b) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di ml. 2,20 e media di ml. 2,40;
 - c) vengano conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde;
 - d) l'altezza massima del fabbricato sia riferita al punto medio dell'intradosso delle falde;
 - e) la copertura delle aperture sia realizzata o mediante abbaini o mediante interruzioni delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza, incrementata di cm. 20 per lato;
 - f) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

4. Sono vietati gli abbaini o interruzioni delle falde di copertura di qualsiasi forma e natura nel caso di sottotetti utilizzati per deposito occasionale, con esclusione di uso abitativo.

Art. 63

Scale e vani per ascensori

1. Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.
2. Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie coperta ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a ml. 1,20.
3. Le scale dovranno essere areate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano, aperte su strade, cortili, passaggi laterali, zone di stacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.
4. Le scale, tuttavia, potranno essere areate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime. La sezione di tali condotte di ventilazione dovrà avere dimensione minima non inferiore ad ml. 1,20.
5. Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterna a vetri.
6. Nelle nuove abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di ml. 0,80 per alloggi la cui superficie è ≤ 75 mq. e ml. 1,00 per alloggi la cui superficie è $>$ di 75 mq. l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire anche attraverso i vani di abitazione.
7. Dai vani delle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.
8. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive, di legge o di Regolamento.
9. È vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.
10. Le pareti del vano scala e degli ascensori al confine coi vani abitabili debbono avere uno spessore minimo di grezzo di cm. 30, se in muratura, e di cm. 20 se in cemento armato.
11. Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici privati, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando dei Vigili del fuoco. Si richiama, inoltre, quanto contenuto nei successivi artt. 79 e 80.
12. Nelle abitazioni private dotate di ascensore i ripiani di arrivo dovranno avere la lunghezza minima di ml. 1,70.
13. Eventuali ascensori in abitazioni private dovranno avere la cabina delle dimensioni minime interne di ml. 1,30 x 0,90 con porta scorrevole sul lato minore e apertura minima di ml. 0,80. La bottoniera di comando va installata sul lato lungo con il bottone più alto posto all'altezza di ml. 1,20.
14. Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e di Regolamento.

Art. 64

Seminterrati e scantinati

1. I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazione.
2. I locali seminterrati potranno ospitare attività commerciali, professionali, attività di servizio, e industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi, ripostigli, depositi. Tutte le attività indicate debbono soddisfare i requisiti di compatibilità con la funzione abitativa dei piani superiori. In ogni caso essi dovranno avere:
 - a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedine areata; tali intercapedini se su suolo pubblico devono avere larghezza rapportata a quella del

marciapiede e comunque non superiore a ml. 1,00 al lordo; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grata in ferro ad elementi tra loro distanti non più cm. 1 o con formelle in vetro pedonabili.

- b) l'intradosso del soffitto a non meno di ml. 1,00 fuori terra;
 - c) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.
3. I locali scantinati potranno ospitare soltanto depositi, parcheggi, attività commerciali ed esercizi pubblici, con l'osservanza prescritta al comma 2, lettera a) e c) del presente articolo.
 4. Ove gli ambienti seminterrati o scantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro e/o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia di igiene del lavoro e di pubblici ritrovi.
 5. I progetti relativi agli scantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturali ed artificiali) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianti di isolamento dalle acque nel caso in cui la fognatura non permetta un deflusso diretto.

*Art. 65
Coperture*

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. Il manto delle coperture a tetto inclinato dovrà essere eseguito con tegole in cotto, piane o curve.
3. In particolari casi il Dirigente del Settore potrà prescrivere il tipo di manto.
4. La struttura portante potrà essere in legno o in ferro o in cemento armato.
5. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 3% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.
6. Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.
7. Nelle coperture a terrazzo, il numero dei pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere munito in numero massimo di 1 per ogni 80 mq. di superficie.
8. Nei locali abitabili sotto terrazza o sotto tetto, dovrà essere costruito una intercapedine parallela alla falda del tetto o alla terrazza. Essa dovrà essere ventilata ed avere altezza non inferiore a cm. 15 ed essere realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato. È consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura, sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60. È comunque vietato l'impiego di materiali eccessivamente igroscopici.
9. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
10. I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a m. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzera, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 40 e dell'altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura;
11. Gli eventuali vani posti nel sotto tetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili; dovrà essere previsto un comodo accesso al tetto per ogni zona compresa tra due muri tagliafuoco.
12. Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3 dai suddetti muri taglia fuoco.
13. Il Dirigente del Settore, su parere della Commissione edilizia-urbanistica, potrà ordinare che il muro taglia fuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

*Art. 66
Salubrità del terreno*

1. Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver

completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere al necessario drenaggio.

3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 67

Isolamento termico

1. I progetti per i quali si chiede la Concessione edilizia o l'Autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L. 09.01.1991 n.°10 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei decreti applicativi della stessa.

2. A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la Concessione o l'Autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che s'intende realizzare nella quale dovrà essere effettuato il calcolo dell'isolamento termico, anche di massima, in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 68

Isolamento fonico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti non residenziali, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazione a più alloggi: i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70db. per frequenze tra 100hz e 3000hz;
- b) pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, etc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenza tra 100hz e 3000hz; Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un assorbimento minimo di 30db. per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45db. , per le frequenze tra 100hz e 3000hz; per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta e un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

2. Per tutti gli impianti tecnici che possano generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità e l'abitabilità dei locali, l'Ufficio tecnico dovrà collaudarne l'efficacia.

3. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate, mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con essa.

4. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali o uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 69

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi

privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dalle Autorità competenti. È fatto comunque divieto di prelevamento da pozzi di acqua ad uso potabile all'interno delle zone parzialmente o totalmente urbanizzate (zone A – B – C –D –F) del P.R.G. .

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

CAPO IV NORME TECNICHE DI IGIENE

Art. 70

Smaltimento delle acque pluviali

1. Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico per le nuove costruzioni.
2. Sono esclusi dalle prescrizioni del precedente comma i sistemi di smaltimento di antica fattura e i cui terminali sono costituiti da elementi tubolari lapidei o in cotto o simili in aggetto. Essi devono essere considerati di interesse storico - artistico perché testimonianza della cultura costruttiva tradizionale del luogo; pertanto tali sistemi di smaltimento sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo subordinati a Concessione o Autorizzazione.
3. Parimenti è consentita la collocazione ex-novo di tali elementi in aggetto, ancorché rifatti con gli stessi materiali (lapidei, cotto, ceramiche e simili), in caso di restauro o ristrutturazione conservativa del sistema di copertura in zona "A" e negli edifici o complessi edilizi individuati di interesse storico - artistico, architettonico e ambientale.
4. Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.
5. In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali , il proprietario dovrà, entro 24 ore, approntare un provvisorio riparo e immediatamente dopo procedere alla stabile riparazione.

Art. 71

Smaltimento delle acque di rifiuto

1. Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti in alcuna parte del territorio comunale, comprese le zone rurali.
2. Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarsi per lo smaltimento delle acque di rifiuto.
3. Per le località sprovviste di fognatura, ovvero a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride.
4. Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.
5. In ogni caso , lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità alle norme vigenti in materia e al regolamento comunale di fognatura.
6. Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.
7. I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione.
8. I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm. 10 nelle discese e a cm. 12 nei collettori, e pendenza non inferiori all'1,50%.
9. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione con elementi prefabbricati che abbiano i

requisiti di omologazione rispetto alle leggi vigenti in materia.

10. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione, di fattura artigianale, costruiti in loco.

11. Nel caso di realizzazione di fosse settiche esse devono essere poste in conformità alle leggi in materia vigenti e ad almeno 1 metro dal perimetro dell'edificio e 20 metri da pozzi e prese idriche.

Art. 72

Camini - Forni - Focolari - Condotti di calore - Canne fumarie e scarichi di vapore a gas

1. Gli impianti collettivi di riscaldamento, come quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, opportunamente isolate, prolungate al di sopra del tetto o terrazza di almeno 2 metri; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 20 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

2. Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo. I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile e inalterabile al calore. Ne è vietata la costruzione a vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico e decorativo. In caso contrario devono essere circondate da murature piene in cemento armato, opportunamente isolate.

3. Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni e molestie a persone e cose sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato. In ogni caso debbono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

4. Ai fini dell'autorizzazione di abitabilità è indispensabile il nulla osta dei Vigili del fuoco ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento elettrico.

5. Tutti gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Art. 73

Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani

1. In ogni edificio i rifiuti solidi dovranno essere raccolti, a cura degli abitanti, negli appositi sacchetti a perdere i quali saranno depositati all'esterno degli edifici stessi nello spazio pubblico antistante in determinati contenitori predisposti dal Comune.

2. La raccolta e l'eventuale compattazione dei rifiuti solidi urbani è regolamentata da ordinanza del Sindaco.

3. Nelle zone extraurbane di villeggiatura o turistico - alberghiere, nonché nelle zone rurali, sarà cura del Comune collocare in siti adeguati e lungo le vie pubbliche di accesso i contenitori comunali di cui al comma 1 del presente articolo, per la raccolta dei rifiuti solidi in numero congruo e adeguato alle esigenze funzionali della zona servita.

Art. 74

Efficacia del vigente Regolamento di igiene

1. Per quanto concerne le norme igienico - sanitarie si fa riferimento a quanto prescritto nel Regolamento di igiene e sanità.

CAPO V USO DI SUOLO. SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 75

Occupazione temporanea o permanente di spazi, suolo o sottosuolo pubblico

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza previa autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche e con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.
2. Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carraio, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito pedonale o veicolare, abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiedi, pregiudicare il transito di carrozzine per handicappati. Inoltre non deve essere causa di ristagni di acque piovane.
3. Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno m. 10, misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
4. Il Dirigente del Settore, sentita la Commissione edilizia-urbanistica, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.
5. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 46.
6. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica Autorizzazione comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
7. Il rilascio della suddetta Autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
8. Il Dirigente del Settore potrà, sentita la Commissione edilizia-urbanistica, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche etc. , oltre che con chioschi, il cui progetto però deve rispettare le norme di cui al Titolo II, Capo II e Capo III.
9. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 76

Rinvenimenti e scoperte

1. Fermo restando l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
3. Le persone di cui al 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il

Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

Art. 77

Uso di scarichi e di acque pubbliche

1. I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dal Tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella Concessione o Autorizzazione ai sensi dell'art. 13, lettera k) e dell'art. 21, lettera j).
2. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale, e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
3. È vietato, senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di quest'ultimi.

CAPO VI

NORME RELATIVE ALLA STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI

Art. 78

Norme generali di buona costruzione

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e/o modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.
2. Per le strutture in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso, debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge e i regolamenti vigenti all'atto della loro esecuzione. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.
3. Le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite con travi in legno e tavole sono ammesse purché conformi ai requisiti di legge, nonché al nulla osta del Comando dei VV. FF.
4. Sono ammesse altresì costruzioni in legno solo per mostre ed esposizioni temporanee, previo nulla osta del Comando dei VV. FF.
5. Le strutture e gli impianti elettrici dovranno corrispondere alle prescrizioni delle norme comunitarie di sicurezza così come recepiti dalla legislazione nazionale.

Art. 79

Norme di prevenzione antincendio

1. Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 7 Dicembre 1984 n. 818, e sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.
2. Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature, etc.) negli edifici adibiti a deposito di materiale combustibile e nei casi prescritti dall'autorità competente, dovranno essere adeguatamente protette contro il fuoco.

Art. 80

Scale, ascensori, bocche antincendio

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a ml. 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia

servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

2. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di 4 alloggi per piano.
3. Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.
4. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza superiore ai 14 metri.
5. Ogni scala, in edificio superiore ai metri 24 di altezza, deve, essere fornito al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.
6. In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.
7. Ai fini dello smaltimento dei fumi accidentalmente accumulati nelle gabbie di scala, queste qualora servano tre o più piani, dovranno essere sovralzate di almeno ml. 1,50 sopra la copertura ed avere, nelle pareti di sovrizzo, finestre facilmente apribili e, se coperte da lucernai a vetri, questi dovranno essere retinati.
8. Ogni vano di scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade e con cortili aperti. Potranno essere adottate soluzioni diverse qualora dette soluzioni abbiano ottenuto caso per caso l'approvazione del competente ufficio dei VV. FF.
9. Il pozzo dell'ascensore che non sia nella gabbia di scala, dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco le quali devono avere lo spessore non minore di cm. 30 se in muratura e non minore di cm. 20 se cemento armato.
10. Nelle vie e nei cortili larghi meno di ml. 8,00 le gronde dovranno essere realizzate in materiali resistenti al fuoco.

Art. 81

Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono essere costituite da materiali idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente sigillate nei giunti e in modo che si possa provvedere alla loro pulitura. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.
2. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti.
3. È vietato inserire canne fumarie nei muri portanti in pietrame (art. 1, lettera a, L. 2.2.1974 n. 64; D.I. 16.1.1996; norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, paragr. C. 9. 8. 1.).
4. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e con uffici privati o pubblici.
5. I condotti del fumo dovranno essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulitura. Gli sportelli dovranno essere distanti almeno ml. 10 da ogni struttura in legno, e a perfetta tenuta, e isolati tecnicamente dalle strutture adiacenti.

Art. 82

Requisiti di stabilità delle costruzioni. Edifici pericolanti.

1. Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.
2. L'Amministrazione comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza previsti dall'Ordinamento degli Enti Locali.

Art. 83

Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabile sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.
2. Anche edifici speciali, aventi particolare destinazione di uso o interesse pubblico come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

**CAPO VII
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

Art. 84

Norme generali

1. Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate, oltre che dal presente Regolamento Edilizio, dal P.R.G., nonché dai Piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai Piani di lottizzazione convenzionati.
2. Le Norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi e le altezze massime, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità, aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 85

Norme particolari per corpi di fabbrica aggiuntivi e sistemazioni a verde

1. L'Autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.
2. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 86

Aree private scoperte

1. L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere nelle previsioni di progetto apposito arredo vegetale tra cui la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.
2. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 87

Parcheggi asserviti alle costruzioni

1. Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817,818 e 819 del Codice Civile.
2. Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, manovra e all'accesso degli autoveicoli.
3. Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli:

- a) Abitazioni: 1 mq ogni 10 mc, garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applica la riduzione del 50 % (1 mq ogni 20 mc). Nei casi di sopraelevazione o ampliamento non è necessario prevedere ulteriore superficie a parcheggio.
- b) Esercizi pubblici:
- Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza;
 - Motel: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio interno per ogni camera da letto dichiarata in licenza;
 - Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, ecc..) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un metro quadro per spettatore;
- c) Case di cura private: è da prevedere 1 mq ogni 13 mc costruiti fuori terra (D.M. 5.8.1977);
- d) Strutture o centri commerciali o piazze mercato: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un metro quadro per utente;

4. Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.

5. I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

autovetture:

- in autorimessa singola ml 5,00 x ml 2,60
- in autorimessa multipla ml 5,00 x ml 2,20
- in autorimessa all'aperto ml 5,00 x ml 2,20

autocarri e autobus: ml 12,00 x ml 4,00

motociclette e scooter: ml 2,50 x ml 1,00

autoarticolati: ml 20,00 x ml 4,00

Ai fini della "dotazione", i posteggi duplex, cioè per due veicoli in linea, si contano come "semplici".

6. Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente.

7. Allorché, il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 50 per singoli negozi e non più di m. 100 per sistemi e centri commerciali;
- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché, l'Amministrazione comunale realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

8. I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'Amministrazione comunale, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di P.R.G. che accompagna la Concessione .

9. La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione (DPR. 16.12.1992 n. 495).

10. L'asservimento a posteggio dovrà risultare da una dichiarazione di vincolo permanente delle aree e dei locali destinati allo scopo, registrata e regolarmente trascritta a cura e spese del richiedente.

Art. 88

Protezione degli ambienti

1. L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, si adotteranno i criteri esposti al Capo II del presente Regolamento Edilizio.

2. Devono comunque essere rispettate le norme di cui alle L.R. 7.5.1976 n. 70, artt. 1 e 2; L.R. 27.12.1978 n. 71, art. 55; L.R. 10.8.1985 n. 37, art. 13.

3. In mancanza di vincoli regolarmente costituiti in aree o immobili individuate dal P.R.G. di interesse storico - architettonico e ambientale gli interventi e relativi progetti sono regolamentati dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme del P.R.G., senza l'obbligo di parere o nulla osta da parte degli Organi competenti.

CAPO VIII

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 89

Parametri edilizi

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G., anche in relazione delle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'allegato *Glossario dei termini urbanistici ed edilizi* e nelle *Norme Tecniche d'Attuazione*.

Art. 90

Distanza tra i fabbricati

1. Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

2. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze anche diverse da stabilirsi all'interno dei relativi piani ed in funzione delle tipologie edilizie consentite.

Art. 91

Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici

1. I volumi tecnici devono:

- a) avere stretta connessione con la funzionalità con gli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- b) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

2. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti

imposti dalle norme urbanistiche (Circ. LL.PP. 31.01.1973 n° 2474 e Cons. Sup. LL.PP. voto n° 214 del 14.03.1972).

3. Sono quindi da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

4. La definizione dell'espressione sopra esplicitata trova applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti.

TITOLO VI

NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 92

Edifici ad uso o interesse collettivo

1. Gli edifici o parte di essi destinati a: albergo, scuole, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinema, arene, sale riunioni, auditorium, musei, case di cura e simili, fabbricati industriali e commerciali, edifici religiosi, collegi, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e deposito merci, impianti sportivi e in generale tutti gli edifici aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico, compresi quelli privati aperti al pubblico, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate da leggi, regolamenti, prescrizioni di pubblica sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi, barriere architettoniche, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento.

2. Le autorimesse e le officine devono risultare attrezzate in modo tale che i rumori prodotti dai motori e dai macchinari, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 93

Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

1. Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di un operaio oltre il titolare, si dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per territorio, per i provvedimenti di conformità alla legislazione vigente.

2. I progetti relativi, oltre che alle prescrizione del presente Regolamento Edilizio, dovranno osservare anche quelle del Regolamento di igiene.

3. Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo per ogni venti persone e di adeguati spogliatoi e docce.

4. I lavabi devono essere forniti di acqua calda e fredda o di acqua miscelata in precedenza a temperatura adeguata ottenuta da un rubinetto premiscelatore nonché di dispositivi per la pulizia e la disinfezione delle mani e di asciugamani da usare una sola volta. I lavabi collocati in prossimità delle latrine devono essere provvisti di rubinetti che non possono essere azionati a mano (Decreto Presidenziale 17.5.1988 n. 194, allegato A, paragrafo L, 2° comma).

5. Lo smaltimento dei rifiuti deve essere innocuo ed inodore e si dovranno osservare le norme che saranno fissate dal Comune concordemente alle norme di legge in materia.

6. I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da un relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentari da eliminare attraverso i liquami e dei prodotti gassosi, con l'illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

Art. 94

Depositi e magazzini

1. I muri interni dei depositi e magazzini dovranno avere gli intonaci lisci e pitturati. Quelli dei depositi e dei magazzini destinati a contenere derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile fino all'altezza di ml. 1,80 dal pavimento.
2. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un totale ed efficace lavaggio dal punto di vista igienico; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sifonato e munito di chiusura idraulica.
3. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.
4. Nel caso di depositi e magazzini di generi alimentari, si dovranno rispettare le norme riguardanti l'eliminazione degli insetti parassiti.
5. I servizi igienici dovranno essere muniti di antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni dieci addetti. I servizi igienici dovranno essere separati per sesso.

Art. 95

Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pure sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalet, etc.
2. Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:
 - e) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare; tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;
 - f) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
 - g) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc. 15,00 per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno; devono inoltre avere un servizio igienico con doccia, lavabo e bidet per ogni dieci persone; i servizi igienici devono essere divisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;
 - h) le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile devono essere dotati degli adatti disinfettanti; le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di ml. 100 dalle abitazioni, devono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.
3. Il Sindaco o il Dirigente del Settore, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e dagli agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Art. 96

Ricoveri per gli animali

1. Al di fuori delle zone "E" del P.R.G. non sono ammesse ricoveri per gli animali anche da cortile.
2. Nelle zone "E" non è consentito costruire nuove abitazioni a distanza inferiore a ml. 30,00 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi.
3. Nel caso in cui non sia possibile distanziare l'abitazione, il Dirigente del Settore sentito la Commissione edilizia-urbanistica, potrà consentire la costruzione di case destinate ad abitazione in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali, però, non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di ml. 3,00 da questa. Le distanze dalle abitazioni non dovranno essere inferiori a ml. 50,00 per le porcilaie.
4. I locali adibiti a ricovero di animali dovranno essere costruiti in maniera tale da impedire l'espandersi

sul terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto e dovranno essere bene ventilati ed illuminati.

5. L'altezza misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di ml. 3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso e di almeno mc. 30,00 per ogni bovino, di almeno mc. 15,00 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

6. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie dovranno essere costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori dal ricovero.

7. Le pareti dei locali devono essere intonacati a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento.

8. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai etc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non devono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre. Dovranno, inoltre, essere completati di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acque potabili con pavimenti lavabili.

9. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanate ogni giorno e portate alle apposite concimaie.

10. Il fienile, nel caso eccezionale sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco in calcestruzzo o di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 40. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a ml. 1,00.

11. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne le operazioni funzionali.

12. I locali per allevamento e ricovero animali sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste dalle leggi particolari relative.

Art. 97 Concimaie

1. Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone "E" di P.R.G. .

2. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie e per la tenuta del letame dovranno osservarsi le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti.

3. Le concimaie dovranno essere impermeabili e a distanza non inferiore da quelle stabilite per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile nonché dalla pubblica via, e ad un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

4. La superficie della concimaia non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.

5. La platea di ammassamento delle tane deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

Art. 98 Impianti di distribuzione di energia elettrica, di radiodiffusione e di telefonia mobile

1. Al fine di assicurare la tutela della salute dagli effetti nocivi derivanti dalle esposizioni a campi elettromagnetici, e per un corretto inserimento urbanistico e ambientale, nelle more di un apposito e dettagliato regolamento di settore, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dell'energia elettrica (elettrorodotti, e/o cabine di trasformazione), di radiodiffusione (ripetitori TV e radio) e di telefonia mobile (G.S.M. e similari) e delle relative antenne radio base, nonché per la costruzione di edifici in prossimità degli impianti suddetti e/o già esistenti, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione fissati dalle vigenti disposizioni normative, dovranno essere inderogabilmente osservate le prescrizioni riportate nei successivi commi.

2. Per la realizzazione di nuovi elettrorodotti non è consentito l'utilizzo di linee elettriche aeree esterne, essendo ammessi soltanto cavi interrati debitamente schermati. La costruzione di nuovi elettrorodotti e delle

cabine di trasformazioni sono soggetti ad Autorizzazione edilizia. Tra gli elettrodotti e/o le cabine di trasformazione, ad eccezione di quelli di a bassa tensione, e le abitazioni, le scuole, gli ospedali e qualunque altro fabbricato che comporti tempi prolungati di permanenza di persone, dovranno osservate le seguenti distanze minime: 30 metri per gli impianti a media tensione (fino a 132 KV); 60 metri per gli impianti di alta tensione (fino a 220 KV); 100 metri per gli impianti ad altissima tensione (fino a 380 KV).

3. Gli impianti di radiodiffusione (ripetitori radio e TV) sono soggetti a Concessione edilizia, la quale può essere rilasciata previa analisi di compatibilità con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale. I ripetitori devono rispettare una distanza di almeno 1000 metri dagli immobili destinati a civile abitazione, asili, scuole, ospedali, case di cura e di riposo ed ogni altra sede di convivenza.

4. La realizzazione degli impianti per la telefonia cellulare e delle opere connesse, sono soggette a Concessione edilizia, previo parere dell'Ufficio Sanitario per la valutazione dei campi elettromagnetici o, in alternativa, previa presentazione di una certificazione rilasciata da un istituto pubblico competente in materia attestante la conformità degli impianti alla normativa vigente e alle direttive comunitarie. L'installazione di nuovi impianti per la telefonia cellulare con potenza complessiva superiore a 10 Watt e fino a 50 Watt è assolutamente vietata ad una distanza inferiore di 400 metri dalle abitazioni, asili, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura e di riposo e da ogni altro edificio nei quali è prevista una permanenza prolungata di persone. Le concessioni per impianti con potenza superiore a 50 Watt e fino ad un massimo consentito di 200 Watt potranno essere rilasciate solo su aree esterne al centro abitato e dovranno rispettare una distanza dalle strutture e dagli edifici sopra citati, anche se isolati, non inferiore a metri 750. Le distanze devono essere calcolate secondo un sistema di misurazione radiale (360°) rispetto al centro di emissione del segnale. All'istanza di Concessione edilizia dovranno essere allegati: a) una scheda tecnica dell'impianto, contenente l'indicazione della potenza immessa in antenna e della potenza dei trasmettitori, nonché del numero e della potenza dei canali per ciascun trasmettitore; b) uno studio di impatto ambientale; c) uno studio di impatto acustico; d) un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno alla rimozione dell'impianto e delle opere di pertinenza e al ripristino dello stato dei luoghi entro tre mesi dalla eventuale scadenza della Concessione ministeriale e/o nel caso in cui l'impianto venga autonomamente disattivato; contenente tra l'altro l'obbligo di effettuare controlli, almeno una volta l'anno, per valutare correttamente i limiti delle emissioni. Nel caso di violazione di norme o di superamento dei limiti di emissione o in caso di non presentazione delle risultanze dei controlli annuali, previa diffida ad adempiere, in caso di recidiva inottemperanza la Concessione viene prima sospesa e nei successivi trenta giorni revocata in danno, con l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

5. Fra la documentazione da allegare all'istanza di Concessione dovrà esserci una idonea planimetria a scala adeguata, con l'indicazione delle antenne presenti nel raggio di azione dell'impianto da installare, in modo da poter verificare se eventuali sinergie imputabili ad altri impianti operanti nella stessa area sono tali da superare i valori limiti di emissione previsti dalla normativa.

6. Ricorrendo le circostanze di variante urbanistica, è ammesso il ricorso al procedimento della Conferenza di Servizio, al fine di valutare congiuntamente e con l'intervento degli organismi tecnici competenti (A.S.L., Ministero delle Poste, A.R.P.A., A.R.T.A., Soprintendenza BB.CC.AA., etc..) il progetto di installazione sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che dell'impatto ambientale e sanitario.

7. In nessun caso è possibile ricorrere alla procedura di denuncia di inizio attività (D.I.A.) per l'installazione degli impianti di cui al presente articolo.

TITOLO VII
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I
DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE.
CONCESSIONE

Art. 99

Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti

1. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, con il progetto di lottizzazione delle aree.
2. L'area sottoposta a lottizzazione deve ricadere interamente nella zona omogenea o sottozona prevista nel P.R.G., la cui attuazione è normata da Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, nel rispetto dell'indice di densità territoriale comprese le aree di viabilità interna e gli spazi pubblici da cedere sempre al suo interno (7,00 mq). Sono escluse dal Piano di Lottizzazione le aree e gli spazi pubblici vincolati a standard e viabilità dal P.R.G. e subordinate all'esproprio.
3. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari la domanda deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati.
4. Nel caso in cui l'area non possa raggiungere l'estensione minima fissata nelle Norme Tecniche di Attuazione in 10.000 mq e sino a 6.000 mq (area documentalmente relitta o residua, previo accertamento dell'U.T.C.) il P. di L. deve in ogni caso prevedere la cessione di aree pubbliche (7,00 mq ad abitante) in misura ragguagliata o equivalente a 10.000 mq, per garantire l'unità minima funzionale delle aree pubbliche da standard (verde pubblico e/o attrezzato 4,50 mq/ab. e parcheggio pubblico 2,50 mq/ab.). Un'area non può essere considerata relitta o residua soltanto sulla base del rifiuto a lottizzare dei proprietari confinanti.
5. Nel caso in cui l'area (documentalmente relitta o residua, previo accertamento dell'U.T.C.) sia inferiore a 6.000 mq e fino a 3.000 mq, il P. di L. deve in ogni caso prevedere la cessione di aree pubbliche in misura doppia (14,00 mq ad abitante), ubicate lungo il fronte stradale principale e confinanti con l'area medesima, ovvero nello spazio di accesso e con forma geometrica effettivamente utilizzabile allo scopo (parcheggio e verde).
6. Nel caso in cui l'area non possa raggiungere l'estensione minima fissata nelle Norme Tecniche di Attuazione (area documentalmente relitta o residua inferiore a 3.000 mq, previo accertamento dell'U.T.C.), ma sia dotata delle urbanizzazioni primarie nelle aree circostanti e siano ancora in vigore i vincoli previsti dal P.R.G. per le aree da sottoporre a urbanizzazioni secondarie, non è richiesto il P. di L. In questo caso, ai fini del rilascio della Concessione edilizia e contestualmente alla sua richiesta, il richiedente ha l'obbligo di presentare un progetto planivolumetrico degli interventi previsti esteso all'intera area, con profili e sezioni in scala 1:200, con indicazione delle tipologie edilizie e dei tracciati degli allacciamenti ai servizi a rete comunali esistenti. In tal caso la superficie destinata a verde pubblico e parcheggio pubblico, da cedere con atto unilaterale d'obbligo annesso alla Concessione edilizia, è calcolata in misura doppia (9 mq ad abitante di verde pubblico e 5 mq ad abitante di parcheggio pubblico).
7. Il progetto di lottizzazione, redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi Albi professionali, è composto dai seguenti elaborati, esibiti in cinque copie:
 - a) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con la indicazione dei capisaldi di riferimento;
 - b) planimetria di progetto in scala 1:500;
 - c) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
 - d) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

- e) individuazione della suddivisione delle aree in lotti o in isolati;
- f) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti degli spazi di sosta e di parcheggio;
- g) la progettazione di massima, in scala adeguata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- h) gli edifici destinati alla demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
- i) gli spazi di uso pubblico: essendo le aree per le urbanizzazioni secondarie già individuate nel P.R.G., vanno reperite nell'ambito della lottizzazione soltanto le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria. Tali aree da cedere devono garantire per la loro dimensione e la loro ubicazione accorpata l'unità minima funzionale per la realizzazione degli usi pubblici previsti.
- l) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; nonché ogni altro dato dimensionale utile che dimostri il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici del P.R.G. e delle sue Norme Tecniche di Attuazione;
- m) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc.;
- n) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- o) estratto autentico di mappa catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione in data non inferiore ai sei mesi;
- p) planimetria su base catastale in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.;
- q) schema di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale, che dovrà essere stipulata tra il Comune e proprietari e della quale formeranno parti integrante tutti gli elaborati precedenti;

Art. 100

Proposta di convenzione

1. La proposta di convenzione deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
 - c) il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano all'interno della lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse va computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso può convenire, in luogo della cessione eventualmente parziale delle aree, che esse vengano cedute integralmente a scomputo o conguaglio degli oneri;
 - d) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della Concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27.12.1978 n. 71, limitatamente alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo

economico del 31.5.1977 e successivi aggiornamenti;

- e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dello Assessore Regionale per lo sviluppo economico dell'11.11.1977 e successivi aggiornamenti;
 - f) i termini, non superiori a 10 anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;
 - g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 108 del presente Regolamento Edilizio.
2. L'Amministrazione comunale ha l'obbligo di adottare specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art. 101

Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico - alberghieri, campeggi, etc., la convenzione di cui al precedente art. 100 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.
2. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.
3. Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune. Va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.1.1977 n. 10 e successivi aggiornamenti.

Art. 102

Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione

1. Il Dirigente del Settore, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione edilizia-urbanistica comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda.
2. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di Autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della Legge 2.2.1974 n. 64 e quello della competente Soprintendenza nei casi previsti, se dovuto, entro 90 giorni dalla presentazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di Convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la pubblicazione, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente e previsti alle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della L.R. 27.12.1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni.
3. Intervenuta l'approvazione della Delibera consiliare, e ove prescritto il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della Convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.
4. Il Dirigente del Settore, quindi, rilascia l'Autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario, o a un rappresentante autorizzato.

Art. 103

Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni

1. La Autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni.

Art. 104

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi

1. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi sono soggetti a Concessione edilizia, così come è previsto dall'art. 13 del presente Regolamento.
3. Gli Uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 105

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

1. Qualora, scaduto il termine di validità dell'Autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 106

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 107

Concessione di edificare nella lottizzazione

1. Per la domanda ed il rilascio delle Concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo II del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuato in sede di lottizzazione.
2. Il rilascio delle Concessioni edilizie dei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 108

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.
2. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino un progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 99 del presente Regolamento, oppure lo presentino con

previsioni difformi alle norme del P.R.G.

TITOLO VIII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 109 Opere già autorizzate

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro la data di adozione medesima e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.
2. Analogamente i P. di L. convenzionata di iniziativa privata, di cui non siano stati eseguiti né iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione primaria alla data di adozione del presente Regolamento, sono soggetti alle nuove disposizioni.
3. Sono fatte salve le opere e i P. di L. già assentiti che ricadono nelle eccezioni delle norme di salvaguardia.

Art. 110 Depositi di materiali nelle zone residenziali

1. I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 1 (uno) anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 111 Canne fumarie esistenti

1. Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile), entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 112 Autorimesse, lavanderie, forni, ecc.

1. Le autorimesse, le lavanderie, i forni, e gli altri impianti o servizi esistenti ai piani terra non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 1 (uno) anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPO II DISPOSIZIONI FINALI

Art. 113 Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

1. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia-urbanistica, ordinare la demolizione di costruzioni o la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed

eseguite conformemente alle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

2. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, nelle parti interessate da ricostruzioni o ristrutturazioni, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 114

Superficie fondiaria di pertinenza. Mappa delle pertinenze.

1. È compito obbligatorio dell'U.T.C. la redazione la tenuta ed il tempestivo aggiornamento della cosiddetta mappa delle pertinenze, redatta sui fogli catastali del Comune, sui quali debbono essere riportate, individuate e perimetrate con opportuna simbologia grafica le aree costituenti pertinenza urbanistica degli edifici, alla stregua di asservimento alla volumetria esistente, assentita e/o autorizzata.

2. All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso effetto consegue per le Concessioni che saranno rilasciate successivamente.

3. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del nuovo P.R.G.. In tal caso le ricostruzioni sono consentite riducendo del 50% l'eventuale eccedenza di volume.

4. Eventuali frazionamenti di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica non eliminano l'asservimento alla volumetria realizzata, assentita e/o autorizzata.

Art. 115

Riferimento alla vigente legislazione antisismica

1. Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione, dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche nazionali e regionali contenute nelle vigenti leggi, decreti e regolamenti concernenti le costruzioni in zone sismiche.

Art. 116

Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli edifici pubblici, privati e di edilizia residenziale pubblica, i spazi all'aperto destinati alla libera fruizione devono possedere tutti i requisiti dettati dalle norme vigenti finalizzate al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Sia nella Concessione edilizia che nella Autorizzazione edilizia, deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al comma 1, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni al D. M. LL. PP. 14.6.1989 n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL. PP. 22.6.1989 n. 1669. Alla domanda di Concessione o di autorizzazione dovrà essere allegata apposita dichiarazione a firma di un professionista abilitato che attesti l'osservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Fanno eccezione gli edifici ricadenti in zona "A" nonché gli edifici sottoposti a vincolo storico-architettonico e monumentale ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 e quelli individuati dal P.R.G. appartenenti al patrimonio culturale.

4. È comunque, su autorizzazione del Sindaco, consentito installare, previa richiesta di autorizzazione, dispositivi temporanei e rimovibili, e non distruttivi, atti a garantire la visitabilità e l'accessibilità negli edifici laddove è prevista la libera usufruzione degli edifici oggetto del comma 3 del presente articolo.

*Art. 117
Deroghe*

1. L'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della L.R. 10.8.1978 n. 35, e nella L.R. 11.8.1981 n. 65.

*Art. 118
Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia*

1. Il Sindaco esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di Regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione o Autorizzazione.
2. Si applica l'art. 4 della legge 28. 2. 1985 n. 47, nel testo come modificato con l'art. 2 della L.R. 10. 8. 1985 n. 37.

*Art. 119
Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico*

1. Il Comune prescrive, per ragioni di pubblico interesse, la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali balconi, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno e che siano in contrasto con il presente Regolamento.
2. All'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le Autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

*Art. 120
Autorizzazioni speciali: cave*

1. Le autorizzazioni per aperture e coltivazioni di cave saranno rilasciate soltanto se le cave stesse non insistono su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola.
2. Essi sono subordinate alla stipula di atto d'obbligo nei confronti del Comune, con il quale il richiedente si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, un'adeguata sistemazione dei luoghi, espletato lo sfruttamento della cava stessa ed in ogni caso quando tale sfruttamento venga sospeso per più di un anno.

*Art. 121
Prescrizioni edilizie particolari: impianti tecnologici*

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
2. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

*Art. 122
Sanzioni*

1. Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai sensi delle leggi vigenti nell'ambito della Regione Siciliana e della Repubblica Italiana.
2. La inosservanza delle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del T. U. sulle leggi sanitarie del 27.7.1934 n. 1265.

3. Si applica il regime sanzionatorio di cui ai capi I e II della L. 28.2.1985 n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con la L.R. 10.8.1985 n. 37; agli artt. 48-50-53 e 54 della L.R. 27.12.1978 n. 71; agli artt. 8-10 e 24 della L.R. 10.8.1985 n. 37.

4. È severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, etc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti. I trasgressori saranno puniti a norma di legge.

Art. 123

Glossario dei termini edilizie urbanistici

1. I termini urbanistici ed edilizi, contenuti nel Regolamento Edilizio, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel P.R.G., sono definiti nell'apposito *Glossario dei termini edilizi e urbanistici* allegato al presente Regolamento Edilizio.

Art. 124

Normativa regionale e normativa nazionale

1. La normativa regionale e la normativa nazionale di riferimento nel presente Regolamento Edilizio nonché le Norme di attuazione del P.R.G., costituiscono allegati integranti del presente Regolamento

Art. 125

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche, di interesse e carattere edilizio e urbanistico in esso contenute.

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Articoli: 1. Obiettivi, pag. 2; 2. Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio, pag. 2; 3. Richiamo a disposizioni generali di legge, pag. 2; 4. Oggetto e definizioni, pag. 3.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA – URBANISTICA3

Articoli: 5. Costituzione e attribuzioni della Commissione edilizia-urbanistica, pag. 3; 6. Composizione della Commissione edilizia-urbanistica, pag. 4; 7. Funzionamento della Commissione edilizia-urbanistica, pag. 4; 8. Criteri e metodi della Commissione edilizia-urbanistica, pag. 5.

TITOLO II NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA5

Articoli: 9. Definizione, pag. 5; 10. Richiesta, pag. 6; 11. Rilascio, pag. 6.

CAPO II - CONCESSIONE EDILIZIA8

Articoli: 12. Oggetto, pag. 6; 13. Opere soggette a Concessione edilizia, pag. 6; 14. Oneri contributivi per il rilascio. Pagamenti ed esoneri, pag. 7; 15. Richiesta e documentazione, pag. 7; 16. Richiesta di Concessione edilizia in variante, pag. 9; 17. Istruttoria per l'esame dei progetti, pag. 10; 18. Rilascio, pag. 10; 19. Silenzio assenso, pag. 11.

CAPO III - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 12

Articoli: 20. Oggetto, pag. 12; 21. Opere soggette ad Autorizzazione, pag. 12; 22. Richiesta e documenti, pag. 13; 23. Istruttoria per l'esame dei progetti, pag. 14; 24. Rilascio, pag. 14; 25. Silenzio Assenso, pag. 16.

CAPO IV - COMUNICAZIONE ASSEVERATA16

Articoli: 26. Oggetto, pag. 16; 27. Comunicazioni e modalità, pag. 16.

CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)17

Articoli: 28. Opere pubbliche di competenza comunale, pag. 17; 29. Interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), pag. 17; 30. Disciplina della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), pag. 18.

TITOLO III

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I - NORME PROCEDURALI19

Articoli: 31. Inizio dei lavori, pag. 19; 32. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori, pag. 19; 33. Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro, pag. 19.

CAPO II - NORME PARTICOLARI20

Articoli: 34. Norme particolari per i cantieri edilizi, pag. 20; 35. Scarico di materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri, pag. 21; 36. Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico, pag. 21.

TITOLO IV

NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I - FINE DEI LAVORI 21

Articoli: 37. Fine dei lavori. Comunicazione, pag. 21; 38. Verifica di Conformità alla Concessione o Autorizzazione, pag. 21; 39. Certificato di conformità edilizia, pag. 22.

CAPO II - AUTORIZZAZIONI D'USO 22

Articoli: 40. Autorizzazione di abitabilità e di agibilità, pag. 22; 41. Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità. Sgombero, pag. 23; 42. Vincolo di destinazione, pag. 24.

TITOLO V

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO - QUALITATIVI.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I - NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIA 24

Articoli: 43. Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade fuori dei centri abitati, pag. 24; 44. Altezza dei fabbricati in angolo di strada. risvolti e conguagli, pag. 24; 45. Spazi interni agli edifici, pag. 25; 46. Sporgenze - aggetti - balconi - pensiline – tettoie, pag. 25; 47. Bow - windows, pag. 26.

CAPO II - CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI26

Articoli: 48. Prescrizioni qualitative, pag. 26; 49. Estetica degli edifici, pag. 26; 50. Opere esterne ai fabbricati, pag. 27; 51. Cavi elettrici, telefonici e antenne, pag. 27; 52. Serramenti persiane e infissi in genere, pag. 27; 53. Iscrizioni - insegne - mostre - vetrine - fioriere, pag. 27; 54. Tende aggettanti nello spazio pubblico, pag. 28; 55. Numeri civici - tabelle stradali - indicatori di pubblici servizi e segnali turistici, pag. 28; 56. Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte, pag. 28.

CAPO III - CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI...29

Articoli: 57. Locali abitabili. Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale, pag. 29; 58. Locali monovani, pag. 29; 59. Cucine, pag. 30; 60. Servizi igienico - sanitari, pag. 29; 61. Abitazioni al piano terreno, pag. 30; 62. Sottotetti, pag. 30; 63. Scale e vani per ascensori, pag. 31; 64. Seminterrati e scantinati, pag. 31; 65. Coperture, pag. 32; 66. Salubrità del terreno, pag. 33; 67. Isolamento termico, pag. 33; 68. Isolamento fonico, pag. 33; 69. Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua, pag. 34.

CAPO IV - NORME TECNICHE DI IGIENE 34

Articoli: 70. Smaltimento delle acque pluviali, pag. 34; 71. Smaltimento delle acque di rifiuto, pag. 34; 72. Camini - forni - focolari - condotti di calore - canne fumarie e scarichi di vapore a gas, pag. 35; 73. Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani, pag. 35; 74. Efficacia del vigente regolamento di igiene, pag. 35.

CAPO V - USO DI SUOLO. SPAZI E SERVIZI PUBBLICI36

Articoli: 75. Occupazione temporanea o permanente di spazi, suolo o sottosuolo pubblico, pag. 36; 76. Rinvenimenti e scoperte, pag. 36; 77. Uso di scarichi e di acque pubbliche, pag. 37.

CAPO VI - NORME RELATIVE ALLA STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI37

Articoli: 78. Norme generali di buona costruzione, pag. 37; 79. Norme di prevenzione antincendio, pag. 37; 80. Scale, ascensori, bocche antincendio, pag. 37; 81. Canne fumarie, pag. 38; 82. Requisiti di stabilità delle costruzioni. edifici pericolanti, pag. 38; 83. Rinvio a leggi particolari, pag. 39.

CAPO VII - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE39

Articoli: 84. Norme generali, pag. 39; 85. Norme particolari, pag. 39; 86. Aree private scoperte, pag. 39; 87. Parcheggi asserviti alle costruzioni, pag. 39; 88. Protezione degli ambienti, pag. 41.

CAPO VIII INDICI E PARAMETRI EDILIZI41

Articoli: 89. Parametri edilizi, pag. 41; 90. Distanza tra i fabbricati pag. 41; 91. Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici, pag. 41.

TITOLO VI

NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Articoli: 92. Edifici ad uso o interesse collettivo, pag. 42; 93. Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole, pag. 42; 94. Depositi e magazzini, pag. 43; 95. Case rurali, pag. 43; 96. Ricoveri per gli animali, pag. 43; 97. Concimaie, pag. 44; 98. Impianti di distribuzione di energia elettrica, di radiodiffusione e di telefonia mobile, pag. 44.

TITOLO VII

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I - DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE. CONCESSIONE46

Articoli: 99. Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti, pag. 46; 100. Proposta di convenzione, pag. 47; 101. Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, pag. 48; 102. Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione, pag. 48; 103. Validità della autorizzazione per le lottizzazioni, pag. 48; 104. Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, pag. 48; 105. Penalità per inadempienza da parte del lottizzante, pag. 49; 106. Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, pag. 49; 107. Concessione di edificare nella lottizzazione, pag. 49.

CAPO II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE49

*Articoli:*108. Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione, pag. 49.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE50

Articoli: 109. Opere già autorizzate, pag. 50; 110. Depositi di materiali nelle zone residenziali, pag. 50; 111. Canne fumarie esistenti, pag. 50; 112. Autorimesse, lavanderie, forni, ecc. , pag. 50.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI50

Articoli: 113. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti, pag. 50; 114. Superficie fondiaria di pertinenza. mappa delle pertinenze, pag. 51; 115. Riferimento alla vigente legislazione antisismica, pag. 51; 116. Eliminazione delle barriere architettoniche, pag. 51; 117. Deroghe, pag. 51; 118. Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, pag. 52; 119. Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico, pag. 52; 120. Autorizzazioni speciali: cave, pag. 52; 121. Prescrizioni edilizie particolari: impianti tecnologici, pag. 52; 122. Sanzioni, pag. 52; 123. Glossario dei termini urbanistici ed edilizi, pag. 53; 124. Normativa regionale e normativa nazionale, pag. 53; 125. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio, pag. 53.

ALLEGATO: *Glossario dei termini edilizi e urbanistici*

INDICE54