



**REGIONE SICILIANA
COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE**
(PROVINCIA DI SIRACUSA)



Città Patrimonio dell'Umanità
World Heritage List U.N.E.S.C.O.



UFFICIO TECNICO COMUNALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con parere n° 3469 del 22/06/2005

Approvato dalla Commissione Edilizia con verbale del 17/03/2005

Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 72 del 19/10/2006

Approvato dal C.R.U. con voto n.119 del 18/12/2008 e voto n.169 del 29/07/2009

Approvato con D.D.G. n.865/DRU del 10/08/2009 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 42 del 11/09/2009

Elaborato:	Oggetto:	
C	REGOLAMENTO EDILIZIO	
	Scala:	Data: Settembre 2009
Consulenti esterni alla redazione del Piano:		Progettista del Piano:
Dott. Arch. Santo Valvo Dott. Ing. Rodolfo Guglielmino		Il Tecnico Comunale Dott. Arch. Giuseppe Fazio
Dott. Ing. Vincenzo Infantino Dott. Cons. Sebastiano Pisana		R.U.P.
Collaboratori interni all'U.T.C. Dott. Santo Monaco		Dott. Santo Monaco

INDICE

TITOLO PRIMO: PRESCRIZIONI GENERALI

Capitolo I: Norme Preliminari

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	Pag. 8
Art. 2 - Definizioni	Pag. 8
Art. 3 - Parametri Urbanistici ed Edilizi	Pag. 13

Capitolo II : Lo Sportello unico per L'Edilizia e la Commissione Urbanistico–Edilizia

Art. 4 – Sportello Unico per l'Edilizia	Pag. 19
Art. 5 – Composizione della Commissione Urbanistico – Edilizia	Pag. 19
Art. 6 – Compiti della Commissione Urbanistico – Edilizia	Pag. 20
Art. 7 – Funzionamento della Commissione Urbanistico – Edilizia	Pag. 21

Capitolo III: Titoli Abilitativi e loro Esecuzione

Art. 8 – Attività Edilizia Libera	Pag. 22
Art. 9 – Attività Edilizia delle Pubbliche Amministrazioni	Pag. 22
Art.10 – Interventi Subordinati a Permesso di Costruire	Pag. 23
Art.11 – Caratteristiche del Permesso di Costruire	Pag. 23
Art.12 – Presupposti per il Rilascio del Permesso di Costruire	Pag. 23
Art.13 – Competenza al Rilascio del Permesso di Costruire	Pag. 24
Art.14 – Permesso di Costruire in Deroga agli Strumenti Urbanistici.	Pag. 24
Art.15 – Efficacia Temporale e Decadenza del Permesso di Costruire.	Pag. 24
Art.16 – Contributo per il Rilascio del Permesso di Costruire	Pag. 25
Art.17 – Riduzione o Esonero dal Contributo di Costruzione.	Pag. 26
Art.18 – Convenzione Tipo	Pag. 27
Art. 19 – Contributo di Costruzione per Opere o Impianti non Destinati alla Residenza.	Pag. 28
Art. 20 – Procedimento per il Rilascio del Permesso di Costruire.	Pag. 28
Art. 20/a – Documentazioni ed Elaborati Progettuali per il Rilascio del Permesso di Costruire.	Pag. 29
Art. 21 – Intervento Sostitutivo Regionale.	Pag. 33
Art. 22 – Denuncia di Inizio Attività: Interventi Subordinati.	Pag. 34
Art. 22/a – Elenco Esplicativo delle Opere Soggette a Denuncia di Inizio Attività.	Pag. 34
Art. 23 – Disciplina della Denuncia di Inizio Attività in Materia Edilizia.	Pag. 36
Art. 23/a – Documentazioni ed Elaborati Progettuali per gli interventi Oggetto di Denuncia di Inizio Attività.	Pag. 37
Art. 23/b – Opere e Lavori Eseguibili D'Urgenza.	Pag. 38
Art. 24 - Inizio dei Lavori e Formalità da Esperire	Pag. 38
Art. 25 – Interruzione dei Lavori	Pag. 39
Art. 26 – Ultimazione dei Lavori	Pag. 39
Art. 27 – Inadempienza delle Disposizioni Regolamentari	Pag. 39

Capitolo IV : Agibilità degli Edifici

Art. 28 – Certificato di Agibilità.	Pag. 40
Art. 29 – Procedimento di Rilascio del Certificato di Agibilità.	Pag. 40
Art. 30 – Dichiarazione di Agibilità.	Pag. 41

CAPITOLO V: Vigilanza Sull'Attività Urbanistico – Edilizia, Responsabilità e Sanzioni

Art. 31 – Vigilanza Sull'Attività Urbanistico – Edilizia.	Pag. 42
Art. 32 – Vigilanza su Opere di Amministrazioni Statali.	Pag. 43
Art. 33 – Responsabilità del Titolare del Permesso di Costruire, del Committente, del Costruttore e del Direttore dei Lavori, nonché anche del Progettista per le Opere Subordinate a Denuncia di Inizio Attività.	Pag. 43
Art. 34 – Sanzioni: Lottizzazione Abusiva.	Pag. 43
Art. 35 – Interventi Esecutivi in Assenza di Permesso di Costruire, in totale Difformità o con Variazioni Essenziali.	Pag. 44
Art. 36 – Determinazione delle Variazioni Essenziali.	Pag. 45
Art. 37 – Interventi di Ristrutturazione Edilizia in Assenza di Permesso di Costruire o in Totale Difformità.	Pag. 46
Art. 38 – Interventi Eseguiti in Parziale Difformità dal Permesso di Costruire.	Pag. 47
Art. 39 – Interventi Abusivi Realizzati su Suoli di Proprietà della Stato o di Enti Pubblici.	Pag. 47
Art. 40 – Accertamento di Conformità.	Pag. 47
Art. 41 – Interventi Esecutivi in Assenza o in Difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità.	Pag. 48
Art. 42 – Interventi Esecutivi in base a permesso Annullato.	Pag. 49
Art. 43 – Demolizione di Opere Abusive.	Pag. 49
Art. 44 – Ritardo od omesso Versamento del Contributo di Costruzione.	Pag. 49
Art. 45 – Riscossione	Pag. 50
Art. 46 – Sanzioni Penali.	Pag. 50

CAPITOLO VI : Garanzia Della Pubblica Incolumità

Art. 47 – Segnalazione, Recinzione ed Illuminazione della Zona dei Lavori.	Pag. 51
Art. 48 – Scarico dei Materiali, Demolizioni, Pulizia delle Strade Adiacenti ai Cantieri .	Pag. 52
Art. 49 – Responsabilità degli Esecutori delle Opere.	Pag. 52
Art. 50 – Rimozione delle Recinzioni su Suolo Pubblico.	Pag. 52

TITOLO SECONDO: PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I : Prescrizioni Igienico – Edilizie

Art. 51 – Salubrità del Terreno.	Pag. 53
Art. 52 – Isolamento Dall'Umidità.	Pag. 53
Art. 53 – Isolamento Termico.	Pag. 54
Art. 54 – Isolamento Fonico.	Pag. 54
Art. 55 - Classificazione delle Acque.	Pag. 55
Art. 56 - Modalità di Scarico delle Acque.	Pag. 55
Art. 57 - Rifornimento Idrico.	Pag. 55
Art. 57/a – Impianto Elettrico.	Pag. 56
Art. 58 – Eliminazione dei Fumi, Vapori ed Esalazioni.	Pag. 56
Art. 59 – Impianti Speciali.	Pag. 57
Art. 60 – Impianti per le Lavorazioni Insalubri.	Pag. 57

CAPITOLO II: Prescrizioni Antincendio

Art. 61 – Caratteristiche dei Fabbricati.	Pag. 58
Art. 62 – Centrali Termiche.	Pag. 58
Art. 63 - Autorimesse.	Pag. 59
Art. 64 – Nulla – Osta dei Vigili del Fuoco.	Pag. 59
Art. 65 – Criteri di Sicurezza per Impianti Domestici di Gas Liquefatto.	Pag. 59
Art. 66 – Criteri di Sicurezza per Impianti Centralizzati di Riscaldamento e Condizionamen.	Pag. 60
Art. 67 – Rinvio a Leggi Particolari.	Pag. 60

CAPITOLO III: Caratteristiche Dei Locali Per L’abitabilità o L’agibilità

Art. 68 – Classificazione dei Locali.	Pag. 61
Art. 69 – Caratteristiche dei Locali.	Pag. 62
Art. 70 – Classificazione dei Piani.	Pag. 64
Art. 71 – Soppalchi.	Pag. 64
Art. 72 – Piani Seminterrati.	Pag. 65
Art. 73 – Piani Interrati.	Pag. 65
Art. 74 – Piani Terreni.	Pag. 65
Art. 75 – Sottotetti.	Pag. 66
Art. 75/a – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti.	Pag. 66
Art. 75/b – Chiusura con “ Strutture precarie ” di balconi e verande.	Pag. 67

CAPITOLO IV: Norme Riguardanti la Mobilità Generale delle Attrezzature e delle Strutture Edilizie.

Art. 76 – Prescrizioni e norme Riguardanti la eliminazione delle “Barriere Architettoniche”.	Pag. 68
Art. 77 – Percorsi Pedonali.	Pag. 68
Art. 78 – Parcheggi Pubblici e/o di Pertinenza delle Costruzioni e Posti Macchina.	Pag. 69
Art. 79 – Accessi.	Pag. 70
Art. 80 – Piattaforma di Distribuzione.	Pag. 70
Art. 81 – Scale.	Pag. 71
Art. 82 – Rampe.	Pag. 72
Art. 83 – Ascensori.	Pag. 72
Art. 84 – Corridoi e Passaggi.	Pag. 73
Art. 85 – Porte.	Pag. 73
Art. 86 – Pavimenti.	Pag. 74
Art. 87 – Locali Igienici.	Pag. 74
Art. 88 – Apparecchi Elettrici di Comando e Segnalazione.	Pag. 75
Art. 89 – Impianti Telefonici.	Pag. 76
Art. 90 – Sale e Luoghi per Riunioni e Spettacoli.	Pag. 76
Art. 91 – Locali di Ufficio Accessibili al Pubblico.	Pag. 77

CAPITOLO V: Prescrizioni Varie.

Art. 92 – Norme di buona costruzione.	Pag. 79
Art. 93 – Zoccolature.	Pag. 79
Art. 94 – Aggetti e Sporgenze.	Pag. 79
Art. 95 – Intercapedini.	Pag. 80
Art. 96 – Coperture.	Pag. 80

Art. 97 – Spazi Scoperti Interni agli edifici e uso dei Distacchi tra Fabbricati.	Pag. 80
Art. 98 – Uscite dalle Autorimesse, Rampe Carrabili.	Pag. 81
Art. 99 – Marciapiedi e Porticati.	Pag. 81
Art. 100 – Recinzioni.	Pag. 81
Art. 101 – Cassette per Corrispondenza e Contatori di Gas, Energia Elettrica ed Acqua.	Pag. 82
Art. 102 – Provvedimenti per Costruzioni che minacciano Pericolo.	Pag. 82
Art. 103 – Stabilità e Sicurezza delle nuove Costruzioni.	Pag. 82
Art. 104 – Facoltà di chiusura di vicoli per Ragioni di Igiene e Pubblica Sicurezza.	Pag. 82

CAPITOLO VI: Disposizioni Relative Alle Opere Esteriori Ai Fabbricati e all'Arredo Urbano

Art. 105 – Aspetto e Manutenzione degli Edifici.	Pag. 84
Art. 106 – Piano del Colore.	Pag. 84
Art. 107 – Antenne e Parabole Riceventi della Radio e della Televisione.	Pag. 85
Art. 108 – Antenne trasmettenti per la Telefonia Mobile.	Pag. 85
Art. 109 – Pannelli Solari, Pompe di Calore, Serbatoi per Riserva di Acqua Potabile ad uso Domestico ed altri impianti Tecnologici.	Pag. 86
Art. 110 – Decoro e Arredo Urbano.	Pag. 87
Art. 111 – Mostre, Vetrine, e Insegne in genere.	Pag. 87
Art. 111/a – Specifiche di Attuazione per la collocazione di Insegne in Centro Storico (Zone Omogenee A).	Pag. 89
Art. 112 – Tende Aggettanti sullo Spazio Pubblico.	Pag. 89
Art. 113 – Procedimenti Autorizzativi, Prescrizioni e Sanzioni.	Pag. 90
Art. 114 – Tabelle e Numeri Civici.	Pag. 91
Art. 115 – Esecuzione di Opere su Edifici di Interesse Monumentale Storico o Ambientale.	Pag. 91
Art. 116 – Rinvenimenti di Opere di Pregio Artistico e Storico.	Pag. 92
Art. 117 – Zone Verdi e Parchi.	Pag. 92
Art. 118 – Parcheggi.	Pag. 92

CAPITOLO VII: Disciplina Della Fabbricazione Delle Abitazioni e Attrezzature Rurali

Art. 119 – Norme Edilizie.	Pag. 93
Art. 120 – Norme Igieniche.	Pag. 93
Art. 121 – Impianto di Riscaldamento e Acqua Calda.	Pag. 94
Art. 122 – Manutenzione delle Abitazioni Rurali.	Pag. 94
Art. 123 – Collegamenti alla Viabilità.	Pag. 94
Art. 124 – Condizioni Minime di Abitabilità delle Abitazioni Rurali Esistenti.	Pag. 95
Art. 125 – Ispezione dell'Ufficiale Sanitario.	Pag. 95
Art. 126 – Stalle e Concimaie.	Pag. 96

TITOLO TERZO – CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I: Disposizioni Relative Al Cimitero

Art. 127 – Limiti del Regolamento.	Pag. 97
Art. 128 – Materiali e Tipologie dei Monumenti Funebri.	Pag. 97
Art. 129 – Suoli Cimiteriali.	Pag. 97
Art. 130 – Manutenzione.	Pag. 98
Art. 131 – Testi ed Epigrafi.	Pag. 98
Art. 132 – Opere Incomplete	Pag. 98

Art. 133 – Misure del Suolo.	Pag. 98
Art. 134 – Durata delle Licenza.	Pag. 99
Art. 135 – Interventi del Cimitero Storico – Monumentale.	Pag. 99

CAPITOLO II: Disciplina Dei Complessi Ricettivi Complementari (Campeggi E Similari)

Art. 136 – Modalità per l'Installazione.	Pag. 100
Art. 137 – Definizione di Complessi Turistici Ricettivi Complementari.	Pag. 100
Art. 138 – Domanda di Concessione.	Pag. 101
Art. 139 – Documentazione a Corredo delle Domande.	Pag. 101
Art. 140 – Dimensionamento e Norme Specifiche dei Complessi Ricettivi Complementari.	Pag. 102
Art. 141 – Parcheggi e Strade Interne.	Pag. 103
Art. 142 – Servizi e Attrezzature Comuni nei Complessi Ricettivi Complementari.	Pag. 103
Art. 143 – Attrezzature Tecnologiche.	Pag. 103
Art. 144 – Norme per la Godibilità Generale dei Complessi Ricettivi Complementari.	Pag. 105
Art. 145 – Divieti.	Pag. 105

CAPITOLO III: Disciplina Per L'apertura e La Coltivazione Delle Cave e Torbiere

Art. 146 – Modalità per L'Apertura e la Coltivazione.	Pag. 106
Art. 147 – Procedura per la Richiesta.	Pag. 106
Art. 148 – Documenti Tecnici da Allegare alla Richiesta.	Pag. 106
Art. 149 – Procedura per il Rilascio della Concessione.	Pag. 107
Art. 150 – Revoca della Concessione e/o della Autorizzazione.	Pag. 107
Art. 151 – Cave e Torbiere Esistenti.	Pag. 107

TITOLO IV: LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I: Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio

Art. 152 – Significato di Lottizzazione.	Pag. 108
Art. 153 – Nullità dei Contratti di Compravendita nelle Lottizzazioni non Autorizzate.	Pag. 108
Art. 154 – Redazione dei Progetti di Lottizzazione.	Pag. 109
Art. 155 – Domanda di Lottizzazione e Documenti da Allegare.	Pag. 109
Art. 156 – Contenuto delle Convenzioni.	Pag. 110
Art. 157 – Procedura per L'Autorizzazione e Documenti da Allegare.	Pag. 110
Art. 158 – Modalità per lo Scomputo del Contributo delle Opere di Urbanizzazione, Divieto di Compensazione.	Pag. 110
Art. 159 – Concessione Nell'Ambito delle Lottizzazioni.	Pag. 111
Art. 160 - Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.	Pag. 111
Art. 161 – Tempi di Attuazione della Convenzione.	Pag. 111
Art. 162 – Penalità per Inadempienze Svincoli della Cauzione.	Pag. 111
Art. 163 – Compilazione D'Ufficio dei Progetti di Lottizzazione a Scopo Edilizio.	Pag. 112

CAPITOLO II: Disciplina delle altre autorizzazioni

Art. 164 – Campeggi Liberi Occasionali.	Pag. 113
Art. 165 – Sosta Continuata di Roulotte e di Veicoli o Rimorchi Attrezzati per il Pernottamento su Suolo Pubblico.	Pag. 113
Art. 166 – Installazione a Tempo Determinato di Strutture Trasferibili,	

Precarie e Gonfiabili.	Pag. 113
Art. 167 – Criteri per il Rilascio delle Autorizzazioni di Strutture Trasferibili, Precarie e Gonfiabili.	Pag. 114
Art. 168 – Depositi di Materiali su Aree Scoperte.	Pag. 114
Art. 169 – Occupazione Temporanea o Permanente di Spazio, Suolo o Sottosuolo Pubblico.	Pag. 115
Art. 170 – Esposizione a Cielo Libero di Veicoli e Merci in Genere.	Pag. 116
Art. 171 – Accumuli o Discariche di Rifiuti Solidi, Relitti e Rottami.	Pag. 116
Art. 172 – Trivellazione ed Escavazione di Pozzi per lo Sfruttamento di Falde Acquifere.	Pag. 116
Art. 173 – Taglio dei Boschi.	Pag. 117
Art. 174 – Apertura e Modifica di Passi Carrabili e di Accessi Privati su Spazi Pubblici o Aperti al Pubblico.	Pag. 117
Art. 175 – Impianti di Captazione dell'Energia Alternativa.	Pag. 118

TITOLO V: VINCOLI DI CARATTERE PARTICOLARE

CAPITOLO I: Tipologia dei vincoli

Art. 176 – Vincoli Monumentali e Ambientali	Pag. 119
Art. 176/a – Edifici di particolare pregio artistico e architettonico compresi in zone omogenee diverse dalla zona A	Pag. 119
Art. 177 – Vincolo Boschivo.	Pag. 119
Art. 178 – Vincolo Idrogeologico.	Pag. 119

TITOLO VI: VARIE REGOLAMENTARI

CAPITOLO I: Disposizioni finali

Art. 179 – Disposizioni Transitorie.	Pag. 120
Art. 180 – Deroghe.	Pag. 120
Art. 181 – Norme Abrogate.	Pag. 120
Art. 182 – Adeguamento ed Aggiornamento del Regolamento Edilizio.	Pag. 120
Art. 183 – Entrata in Vigore del Presente Regolamento.	Pag. 121

TITOLO PRIMO PRESCRIZIONI GENERALI

**CAPITOLO I
NORME PRELIMINARI**

ART.1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART.2

Definizioni

Costruzione

Ai fini del presente regolamento per "*costruzione*" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

Fronte

Per "*fronte*" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

Ricostruzione

Per "*ricostruzione*" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

Ampliamento

Per "*ampliamento*" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

Soprelevazione

Per "*soprelevazione*" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

Superfetazioni

Per "*superfetazioni*" si intendono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico ed in particolare ogni manufatto, sia a carattere precario sia non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario, che ne pregiudichino il decoro; in particolare:

- corpi aggettanti ai vari piani;

- corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (giardini, corti, cortili, chiostrine e terrazze, ballatoi, pianerottoli).

Manutenzione ordinaria

Per "*manutenzione ordinaria*" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
- tinteggiatura di elementi metallici quali inferriate, parapetti, ecc.

b) relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.
- Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.
- E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti. Tale installazione è regolata dall'art. 104 del presente regolamento ed è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

Manutenzione straordinaria

Per "*manutenzione straordinaria*" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento , tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi:
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo

Per "*restauro e risanamento conservativo*" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) Restauro

Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito degli strumenti urbanistici o che risultano vincolati ai sensi di leggi

specifiche o inseriti negli elenchi C.S.U.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni.

2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) la eliminazione delle superfetazioni.

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) Risanamento conservativo

Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusioni di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e strutturali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Ristrutturazione edilizia

Per "*ristrutturazione edilizia*" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di nuova costruzione

Per interventi di "*nuova costruzione*" si intendono, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla seguente lett. F);
- b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) L'installazione di manufatti leggeri ,anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper ,case mobili, che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, si qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Ristrutturazione urbanistica

Per "*ristrutturazione urbanistica*" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Planivolumetrico

Per "*planivolumetrico*" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "planivolumetrico" di base. Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART.3

Parametri urbanistici ed edilizi

St-Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi,così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

It-Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Sm-Superficie minima di intervento (ha)

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

Sf-Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n.847, modificata dall'art.44 della legge 22/10/1971, n.85.

Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

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

B) opere di urbanizzazione secondaria:

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

If-Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "*indice di fabbricabilità fondiario*" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

Sml-Superficie minima del lotto (mq)

Per "*superficie minima del lotto*" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Su1-Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Su2-Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Rc-Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "*rapporto di copertura*" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

Se-Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "*superficie coperta di un edificio*" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili.

Su-Superficie utile abitabile (mq)

Per "*superficie utile abitabile*" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Snr-Superficie non residenziale (mq)

Per "*superficie non residenziale*" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

Sc-Superficie complessiva (mq)

Per "*superficie complessiva*", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e del 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

V- Volume di un edificio (mc)

Il volume è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati o di parti di essi se destinati ad uso collettivo, dei balconi, delle tettoie, dei parapetti, dei cornicioni, di tutti gli elementi di carattere ornamentale, dei volumi interrati e seminterrati se destinati esclusivamente ad uso non residenziale, commerciale e per uffici.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

HF- Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "*altezza delle fronti di un edificio*" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; Si intende come linea di gronda l'intersezione tra la parete verticale esterna (muro perimetrale) e l'estradosso della falda di copertura a tetto.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

H- Altezza della costruzione (m)

Per "*altezza della costruzione*" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Df- Distanza tra le fronti (m)

Per "*distanza tra le fronti*" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata perpendicolarmente alle superfici dei prospetti senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere quali balconi aperti pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere comunque inferiore a m. 10.

D- Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "*distanza dai confini o dal filo stradale*" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata perpendicolarmente alle superfici dei prospetti, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere, ed il confine stesso.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

Per quanto riguarda i distacchi dal filo stradale, in particolar modo per gli edifici ricadenti in aree esterne al centro abitato, si deve tener conto delle distanze previste dal codice della strada in relazione alla categoria dell'arteria viabile.

N- Numero dei piani (n)

Per "*numero dei piani*" si intende il numero di piani fuori terra dalla quota stradale, compreso l'eventuale piano in ritiro. Per edifici posti su strade a quote diverse, tale parametro viene considerato dalla strada a quota superiore

Lm- Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "*lunghezza massima delle fronti*" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici

Per "*spazi interni agli edifici*" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) *Patio*

Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00;

b) *Chiostrina*

Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00;

c) *Cavedio*

Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0.65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre.

d) *Ampio cortile*

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00

e) *Cortile*

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti a ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari in esso previsti.

Destinazione d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori non sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale – in rapporto al predetto volume – stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

Indice di piantumazione (n/ha)

Per "*indice di piantumazione*" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

CAPITOLO II

LO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E LA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 4

Sportello unico per l'edilizia

L'Amministrazione Comunale nell'ambito della propria autonomia organizzativa provvede a costituire l'ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

1. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 Ottobre 1999, n. 490;
2. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto 1) anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi ne abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili e disponibili;
3. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 17 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attribuzione;
4. al rilascio dei permessi a costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
5. alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente;

1. il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del Testo Unico;
2. Il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

L'Ufficio cura altresì le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n.241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

ART.5

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia è composta da:

A - Membri di diritto:

- da un Esperto, che la presiede, estraneo all'amministrazione e nominato dal Sindaco;
- dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- dal medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla AUSL o da un suo delegato;

B - Membri elettivi

- da un architetto nominato dal Sindaco fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- da un Ingegnere nominato dal Sindaco fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- da un Geologo nominato dal Sindaco fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- da un Agronomo nominato dal Sindaco fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- da un dottore in Giurisprudenza nominato dal Sindaco fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- da due esperti residenti nel Comune nominati dal Sindaco;
- da un esperto (cittadino residente nel comune) designato dal Sindaco fra una terna proposta dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- da un P.I. designato dal Sindaco quale rappresentante degli elettrotecnici;
- da tre esperti designati dal Sindaco e residenti nel comune;

Per le pratiche di particolare importanza il Sindaco può invitare, in relazione alle specifiche competenze, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati le quali assistono alle adunanze con voto consultivo.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

All'entrata in vigore del presente Regolamento, si procederà entro un mese all'elezione dei nuovi componenti conformemente alle superiori disposizioni.

ART. 6

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco in merito agli interventi subordinati al rilascio del permesso di costruire.

Tali interventi, che si configurano come operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e possono sintetizzarsi nei seguenti elencati:

1. interventi di nuova costruzione;
2. interventi di ristrutturazione urbanistica
3. interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il parere della Commissione Urbanistica-Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesaggistico e architettonico dell'opera progettata.
Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 7

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari ed il Responsabile dell'U.T.C. o suo delegato.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perchè parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

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

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura <<Esaminato nella seduta del dalla Commissione Urbanistico-Edilizia>>; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

La commissione edilizia deve essere rinnovata ogni cinque anni.

CAPITOLO III
TITOLI ABILITATIVI E LORO ESECUZIONE

ART. 8
Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

1. interventi di manutenzione ordinaria;
2. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario della unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato e delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

ART. 9
Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del presente capitolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette Amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art.34 comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

ART. 10

Interventi subordinati a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

1. gli interventi di nuova costruzione;
2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

ART. 11

Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 12

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'Amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ART. 13

Competenza al rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

ART. 14

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 15

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 16

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

1. all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
2. alle caratteristiche geografiche dei comuni;
3. alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
4. ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il comune provvede in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 2, comma 1, il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del precedente comma 6.

ART. 17

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;*(si veda l'articolo 2135 del codice civile)*
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

ART. 18

Convenzione-tipo

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 19

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 20

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti di cui al seguente art.20/bis, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 4 e, valutata la conformità del progetto alle

normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14.

ART.20/a

Documentazioni ed Elaborati Progettuali per il Rilascio del Permesso di Costruire

Le domande per ottenere il permesso di costruire vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

a. nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario della area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo Professionale;

c. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione della inizio dei lavori);

d. nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico della impresa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

e. 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.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1. l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2. l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente;

3. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio del permesso;

4. l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestato il permesso se diversa dal richiedente;

5. la documentazione attestante che il richiedente il permesso rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono aventi titoli legittimi alla richiesta del permesso di costruire;

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art.2;
- titolare del diritto d'uso (art.1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.), per le richieste di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.2 delle presenti norme, ovvero

relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

La domanda deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati:

1. corografia in scala non inferiore a 1.2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
2. planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m. 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di permesso la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, le altezze e distanze degli edifici circostanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
3. certificato catastale rilasciato in data non inferiore a 6 mesi, ovvero titolo di proprietà;
4. planimetria del lotto recante:
 - a. gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b. L'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c. L'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d. L'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e. la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f. L'indicazione del tipo di recinzione;
5. piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
6. almeno una sezione verticale quota secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.20 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
7. prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferite alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;

8. eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
9. documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
10. computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
11. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
12. grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiori a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
13. progetto degli impianti come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/90 e della Legge n. 10/91 e del DPR 412/93, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1.000 per quelli del n.2, a 1:500 per quelli del n.4 e a 1:100 per dei nn.5,6 e 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non , le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrative delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

Per i permessi convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione – tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i permessi onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del << volume totale edificato >>, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

ART. 21

Intervento sostitutivo regionale

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

ART. 22

Denuncia di inizio attività: Interventi subordinati

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

ART.22/a

Elenco esplicativo delle opere soggette a denuncia di inizio attività

A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'art. 28 della legge 17-08-1942, n.1150 successive modificazioni;

B) I lavori e le attività di cui appresso:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 2) con esclusione delle opere interne semprechè queste ultime non si riferiscono ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n. 1497 del 1939;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.2), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n.1089 e n. 1497 del 1939.

4) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.

5) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

6) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art.2), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;

7) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

- installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (presso statiche);

- installazione, a tempo determinato, di tendoni o simili per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;
 - esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
 - macchine automatiche per la distribuzione di fototessera e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulotte e /o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
 - installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;
- 8) installazione dei campeggi liberi occasionali;
- 9) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 10) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 11) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
- 12) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
- 13) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
- 14) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 15) esecuzione dei lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette << barriere architettoniche >>;
- 16) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 17) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;

- 18) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 19) collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 20) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 21) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 22) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 23) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e 1089 del 1939, ovvero ricadono secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
- 24) allacciamento alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, ecc.;
- 25) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n. 1497.

ART. 23

Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico e al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela competete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART.23/a

Documentazioni ed elaborati progettuali per gli interventi oggetto di denuncia inizio attività.

Chiunque intende effettuare le opere di cui al precedente art. 22/bis punto B, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Per le opere relative al punto A, le modalità di presentazione sono specificate nel titolo IV del presente Regolamento edilizio.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

1. planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
2. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
3. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
4. ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Per le opere e gli interventi di cui al punto B-2) del precedente articolo 6, che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art.20/Bis per la richiesta del permesso di costruire.

ART. 23/b

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di permesso a costruire o di denuncia inizio attività a seconda delle opere e lavori.

ART. 24

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante e del predetto Ufficio Tecnico):

1. la fissazione dei capisaldi altimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
2. i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 15 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare del permesso non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare del permesso o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere L'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Al fine della validità dei permessi per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi validi i permessi il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni dalla scadenza del permesso stesso.

ART. 25

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 26

Ultimazione dei lavori

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione lavori, chiedendo la visita del Tecnico del comune e dell'Ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di conformità al progetto approvato, di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire anche con un proprio rappresentante.

ART. 27

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (generali ed esecutivi), alle modalità esecutivi fissate nel permesso di costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa e regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LLPP tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

CAPITOLO IV
AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 28
Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 29
Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 28, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'AUSL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 30

Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPITOLO V

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

Art. 31

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 32

Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Art. 33

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 34

Sanzioni: Lottizzazione abusiva

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e

alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 33, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 35, comma 8.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 2, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 35

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 35, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area

acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 31, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 31, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 46, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art. 36

Determinazione delle variazioni essenziali

Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 35, la variazione essenziale al progetto approvato, ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 35 e 46. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 37

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 35, comma 8.

È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

Art. 38

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art. 39

Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 32, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 40

Accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 35, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 35, comma 3, 37, comma 1, 38, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Art. 41

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 46. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 35, 37, 38, 39 e 46 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 40.

Art. 42

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 40.

Art. 43

Demolizione di opere abusive

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico – economica approvata dalla giunta.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistono i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico – operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

E in ogni caso ammesso il ricorso a procedere negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto, anche ad oggetto futuro, per demolizioni da eseguire all'occorrenza.

Art. 44

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

La regione determina le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 45.

In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art. 45 **Riscossione**

I contributi, le sanzioni e le spese sono accertati e riscossi ai sensi degli art.179 e 180 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 46 **Sanzioni penali**

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 34. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

CAPITOLO VI
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 47
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

1. nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistente;
5. estremi del permesso di costruire con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

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

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

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

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

Il Sindaco potrà consentire l'esecuzione dell'obbligo della recinzione quando:

- 1) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- 2) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- 3) si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura dei tetti;
- 4) ostino ragioni di pubblico transito;

Salvo nel caso di cui al punto 2), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 48

Scarico dei materiali – Demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco

ART. 49

Responsabilità degli esecutori delle opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 50

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 51
Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 52
Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 68, come al A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta che deve essere rialzato di almeno cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 63, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 63

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 53 Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 63, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertate dalla commissione stessa, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

ART. 54 Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti per tutti i locali classificati nel successivo art. 68 come A1 - A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 55

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- **acque meteoriche:** comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- **acque nere:** comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiute da imprese artigiane o commerciali;
- **acque luride:** sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- **acque inquinanti:** sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 56

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Per quanto riguarda le acque luride, di cui al precedente articolo, non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fognie perdenti. Nella richiesta di permesso di costruire o di o nella denuncia inizio di attività per lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione, costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

L'allacciamento allo scarico generale, delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

ART. 57

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 68, come A1 - A2 - e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità può essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 57/a Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 68, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

ART. 58 Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 68, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 68, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna selezione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

ART. 59
Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di permesso deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

ART. 60
Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

ART. 61 **Caratteristiche dei fabbricati**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1. le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
2. le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
3. ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
4. le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
5. scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
6. tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

Per gli edifici di altezza superiore ai 24 m, oltre a quelle previste dal presente articolo, devono essere osservate tutte le prescrizioni di legge relative alla normativa nazionale antincendio in vigore.

ART. 62 **Centrali termiche**

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

1. le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
2. il canale da fumo ed il camino, nonché la canna di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
3. nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
4. qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio super i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas di rete:

1. le aperture di aerazione del locale devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
2. le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
3. il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
4. tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
5. il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

**ART. 63
Autorimesse**

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza ma pari all'8%.

**ART. 64
Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 28 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.) e in tutte le attività che rientrano nel D.M. 16/2/1982 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ART. 65
Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

1. la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

2. le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
3. la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 66

Criteria di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a. il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b. il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purchè adeguatamente ubicate;
- c. prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 67

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPITOLO - III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

ART. 68 Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a. soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b. alloggi monostanza;
- c. uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- d. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- e. laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- f. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- g. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- h. magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- i. scale che collegano più di due piani;
- j. corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 7.20 mq. di superficie e i 6 m. di lunghezza;
- k. magazzini e depositi in genere;
- l. autorimesse di solo posteggio;
- m. locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- n. lavanderia e stenditoi;
- o. stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- p. disimpegni inferiori a 7.20 mq.;
- q. ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- r. vani scale colleganti solo due piani;
- s. locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 69

Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 68, non deve essere inferiore a m. 2.70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, l'altezza media utile dei locali deve essere pari a m.2,80 e l'altezza minima non inferiore a m.2,30.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 63, non deve essere inferiore a m. 3.50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Al fine di favorire l'insediamento nell'ambito del centro storico (solo per le zone omogenee A) di attività commerciali e artigianali, e limitatamente ed esclusivamente a queste, si dispone che l'altezza minima interna utile dei locali da rispettare, concorrendo tutti gli altri requisiti igienico-sanitari previsti per legge e dal presente Regolamento, non deve essere inferiore a m. 2,25.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4.50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti i) e o), ed S3, con esclusione del punto r), non deve essere inferiore a m. 2.40, con la eccezione dei locali destinati a cantiere o garage per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2.00, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I piani terra adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.30

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)

Tutti i locali abilitati devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 8.00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 8.00 se per una persona e mq. 14.00 se per due persone;

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5.00 .

In alloggi di modeste dimensioni o in casa di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo), purchè non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28.00, e non inferiore a mq. 38.00, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30.00.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti d), f) e g) nel precedente art. 63, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq. 1.20 e la larghezza minima m. 0.90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1.50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1.80*1.80.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo articolo n. 83

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 68, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80.

Il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze utili nette interne pari o superiori a m. 3.00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3.00 a m. 2.70.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq. 0.80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre è obbligatorio per i corridoi e i disimpegni (locali di tipo S2, punto b) solo quando la lunghezza è superiore a m. 6.00 e la superficie è superiore a mq. 7.20.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

C) Riscaldamento

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi ripostigli.

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

ART. 70 Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 71 Soppalchi

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S semprechè l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 sia al disotto che al di sopra del soppalco.

ART. 72
Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è di almeno m. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 73
Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto o, e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 74
Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario. La loro altezza utile non deve essere inferiore a m.2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,50 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola autovettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

ART. 75 Sottotetti

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 75/a

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti,delle pertinenze,dei locali accessori dei seminterrati degli edifici esistenti. (Legge Regionale 16 Aprile 2002, n.4, art.18)

1. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti,delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 Agosto 1967,n.765, come integrato e modificato dall'art. 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n,21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.
2. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze,locali accessori e seminterrati, i volume realizzati al servizio degli edifici , anche se non computabili nella volumetria assentita dagli stessi.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti,delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito,previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 6.
4. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
5. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m.2,40.
6. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde,Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre ,lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione.
7. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
8. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del testo unico emanati con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'art. 2, comma

7, della legge regionale 31 maggio 1994, n.17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale.

9. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze

10. L'intervento è consentito anche nella zona omogenea "A" quando sono soddisfatti tutti i parametri di abitabilità di cui ai commi precedenti senza però la possibilità di realizzazione di nuovi solai e con la sola possibilità di consolidamento e recupero di quelli esistenti.

ART. 75/b

Chiusura con "strutture precarie" di balconi e verande (legge Regionale 16 Aprile 2003, n.4, art. 20)

In deroga di ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessione e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precario.

Le disposizioni di cui al comma 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'art. 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n.37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadrato di superficie chiusa.

Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le superfici chiuse o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadrati.

CAPITOLO IV

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 76

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle <<barriere architettoniche>>

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazione, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette <<barriere architettoniche>>, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionata alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

Categoria B - le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n.384.

ART. 77

Percorsi pedonali

Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La categoria minima del percorso pedonale deve essere di m 1,5. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di 0,80 m, e prolungato per 0,50 m nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

ART. 78

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dell'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di m 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due. Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;

- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%; di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B - Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

ART. 79

Accessi

Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

ART. 80

Piattaforma di distribuzione

Categoria A - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un

infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

Categoria B - Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m. 1.50.

ART. 81

Scale

Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm.30
- alzata massima cm.15

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75° - 80°.

In caso di disegno discontinuo l'oggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm. 2 e un massimo di cm. 2.50.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m. 1.03.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m. 0.80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1.00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m. 4.00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

ART. 82

Rampe

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1.50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m. di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1.50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purchè rispondano ai requisiti di cui all'art. 79 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1.50 metri, ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ed altezza di m. 0.90 prolungato in piano per cm. 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 75 (qualora la rampa non sia definita da parete verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m. 1.00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m. 1.40.

ART. 83

Ascensori

Categoria A - In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1.50 m. di lunghezza e 1.37 m. di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0.90 m.;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2.00 m.;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1.20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m. 1.20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:
a. cabina con dimensioni interne minime di 0.90*1.30 m. con apertura sul lato più corto;

- b. porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0.80 m.;
 - c. inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
 - d. bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1.40.
 - e. posizione della bottoniera in cabina a distanza > di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.
- Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

ART. 84 **Corridoi e passaggi**

Categoria A - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1.50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antidrucciolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m. 1.10.

ART. 85 **Porte**

Categoria A - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0.85 m. con dimensione media ottimale di 0.90 m..

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0.85 m. realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1.50 m., oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0.40 m. dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurare l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0.50 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di 0.80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

ART. 86 Pavimenti

Categoria A - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

Categoria B - Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 87 Locali igienici

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m. 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0.85 m. e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere 1.80x1.80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimano orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza w.c. deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-cartaignienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B - In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m;

ART. 88

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A - Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0.90 m. dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2.50 e i 8.03 m. dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 89 **Impianti telefonici**

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

a) gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0.90 m. dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabine telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm. 2.50;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0.90*1.30 m.;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0.85 m.;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima 0.90 m. dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0.45 m.;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0.80 m.

b) negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0.70 e 0.90 m. dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0.90*1.30 m. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari 0.80 m. e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2.50 cm.

ART. 90 **Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte gli edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

Per le persone utilizzanti sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazione di 400 posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1.20 - 1.40 m.;
- larghezza 1.10m.;
- spazio libero, anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1.00 m.;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consente l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

ART. 91

Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di spiacevoli situazioni.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0,70 m ed avere lunghezza minima di m 4.00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano, di 0,90 m.

Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1,10 m e 1,80 di altezza del pavimento.

CAPITOLO V

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 92

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre vanno rispettate le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

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

ART. 93

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 94

Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ed una altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne è priva.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

La realizzazione di balconi in aggetto e pensiline è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,20.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3.00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Al fine di conservare le caratteristiche estetiche ed architettoniche delle zone A e B, per queste ultime relativamente alla parte costruita, può essere consentita in tali zone la

costruzione di balconi e pensiline con sporgenze non superiori alla media di quelle costruzioni esistenti nell'interno ad esclusione di quelli aggiunti in epoca recente. Tale deroga, non è consentita in nessun modo ed in qualunque zona per strade di larghezza inferiore a m. 3.50.

ART. 95 Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 96 Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Zone omogenee A, il manto di copertura deve essere realizzato con tegole siciliane del tipo tradizionale e i canali di raccolta delle acque meteoriche ed i relativi pluviali devono essere realizzati in rame.

Queste stesse norme, cogenti per la zona A, sono vivamente consigliate per le altre zone omogenee del P.R.G.

ART. 97 Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

ART. 98
Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

ART. 99
Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

ART. 100
Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

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

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 101

Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 102

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade. Piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

ART. 103

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 104

Facoltà di chiusura vicoli per ragione di igiene e pubblica sicurezza.

(Articolo ricavato dal regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 25/09/2003)

E' concesso ai cittadini residenti o domiciliati nell'ambito di un vicolo di procedere alla chiusura dell'accesso al vicolo medesimo, con appositi cancelli, a condizione che:

a) la richiesta di chiusura del vicolo riporti le firme autografe di tutti coloro che vantano un diritto di accesso al vicolo medesimo a qualsiasi titolo (Proprietà, usufrutto, uso, diritti condominiali);

b) unitamente alla richiesta munita dei requisiti di cui alla lettera a) è necessario presentare apposito progetto, con idoneo disegno. I cancelli dovranno essere realizzati in ferro battuto, di colore nero o color canna di fucile, con chiusura a chiave e non potranno essere di tipo automatico o con chiusura a scatto; il relativo progetto dovrà essere assentito dall'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione edilizia. Eventuali citofoni apposti all'ingresso dei cancelli, dovranno essere realizzati in ottone o in ferro;

c) i cancelli dovranno essere tenuti aperti dalle ore 8,00 sino alle ore 20,00, e, comunque, dovrà essere, in qualsiasi momento, consentito l'accesso alla forza pubblica e a tutte quelle persone interessate a conoscere i luoghi;

d) L'Amministrazione Comunale si riserva di denegare l'autorizzazione per ragioni di tutela del patrimonio artistico o di decoro urbano o per altre motivate e giustificate ragioni;

In ogni tempo l'amministrazione si riserva di effettuare, tramite agenti di P.M. o altri dipendenti, ogni controllo sull'area, specie al fine di verificare il mantenimento delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie e di destinazione dell'area medesima. All'Amministrazione Comunale, dopo il rilascio dell'autorizzazione, è dovuta una tassa comunale di 15 euro, da versare presso l'ufficio Economato che rilascerà, a vista, apposita quietanza.

CAPITOLO VI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART. 105

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

ART. 106

Piano del colore

Il Piano del Colore indirizza e controlla attraverso l'iter specifico e il rilascio della relativa autorizzazione gratuita i seguenti interventi:

- 1) pulitura e/o tinteggiatura delle facciate esterne e dei cortili visibili dall'esterno o di parti limitate ma unitarie (per esempio: tutto il basamento , un piano porticato, tutti gli stipiti, ecc);
- 2) Verniciatura di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi o manufatti di arredo urbano;
- 3) Decorazioni di facciate o di parti di facciate (frontespizi, muri di confine, ecc.);
- 4) Pulitura e/o Tinteggiatura di parti accessorie o complementari o di manufatti di proprietà pubblica o privata quali muri di confine, di contenimento, recinzione, spallette di ponti, sovrappassi, sottopassi, torri d'acqua, ecc

L'ambito di applicazione del presente piano è dato dall'intero territorio comunale, tuttavia le disposizioni di cui ai numeri 2 e 4 si applicano esclusivamente agli immobili ricadenti nell'ambito del centro storico (Zone omogenee A).

ART. 107

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione

Le antenne e le parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonchè su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

ART. 108

Antenne trasmittenti per la telefonia mobile

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile è subordinata alla rigorosa e puntuale osservanza di quanto disposto dal Regolamento Comunale *recante norme per il controllo delle attività che producono inquinamento elettromagnetico*, così come modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 22/10/2004.

ART. 109

Pannelli solari, pompe di calore, serbatoi per riserva di acqua potabile ad uso domestico ed altri impianti tecnologici

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :

1. quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
2. quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
3. quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
4. quando collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

Per quanto riguarda in particolar modo i corpi esterni dei condizionatori d'aria a pompa di calore, se installati prospicienti ad una pubblica via devono essere posizionati sul piano di calpestio del balcone, ovvero sulla parte meno visibile dalla via pubblica. Qualora queste due condizioni non possono essere oggettivamente soddisfatte, tali corpi esterni devono essere appositamente schermati alla vista attraverso l'uso di griglie in rame o in metallo, verniciato con la stessa colorazione del sottostante intonaco di parete e con dimensioni variabili a seconda della tipologia del corpo esterno.

I serbatoi per riserva di acqua potabile ad uso domestico devono essere anch'essi collocati in luoghi non visibili dall'esterno e ove questo non sia oggettivamente possibile vanno debitamente occultati attraverso la realizzazione di velette in muratura leggera, debitamente intonacate e rifinite con soprastante copertura in coppi siciliani tradizionali, o apposite schermature in griglia di rame, metallo verniciato o legno naturale.

Tali serbatoi devono, comunque, essere di colore compatibile con l'ambiente circostante. A questo proposito vanno assolutamente vietati il colore blu e le altre tinte accese.

Particolare cura deve essere posta nella solida installazione in copertura dei serbatoi al fine di evitare, specialmente nel caso di serbatoi momentaneamente vuoti e a seguito principalmente di forte vento, la caduta degli stessi nei sottostanti spazi e vie pubbliche e/o private con grave e possibile danno ai passanti o a cose.

Per l'installazione di elementi di luce elettrica è fatto obbligo di usare supporti in ferro battuto

o ghisa, in ogni caso i fili di collegamento per qualunque impianto tecnologico dovranno essere fatti passare all'interno di canaline in rame ovvero dovranno seguire il disegno del prospetto così da essere mimetizzate al massimo essendo vietato che i fili corrano liberamente.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono cogenti per il centro storico (zone A) mentre sono consigliate per tutte le altre zone omogenee del P.R.G.

ART. 110

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 111

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

E' vietato nell'intero territorio urbano e periurbano l'uso di insegne e tabelle a bandiera e l'uso di insegne lampeggianti o a luce intermittente.

Nell'ambito del centro storico (zona omogenea A) è fatto divieto assoluto di installare insegne e similari in plastica e in plexiglass nonché di impiantare striscioni di qualunque tipo e dimensioni.

Sempre nell'ambito del Centro storico le insegne e similari non possono mai essere poste in modo tale da nascondere, anche parzialmente, pregi, decori e linee architettoniche degli immobili che li ospitano.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costruire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento dei cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 111/a
Specifiche di attuazione per la collocazione di insegne
nel centro storico (zona omogenea A)

Il presente articolo si compone di tre punti principali i quali definiscono l'argomento in questione.

Essi sono:

1) UBICAZIONE

La collocazione dell'insegna deve apporsi ad uno dei due lati esterni al vano, con la possibilità di porre l'insegna sulla verticale di uno degli stipiti del vano porta.

Le dimensioni massime dell'ingombro delle insegne esterne è di m,0,45 X m.0,60.

Non si possono adottare soluzioni a bandiera e neanche soluzioni in cui l'insegna è posta esternamente sopra vani adibiti a vetrina o accesso;

2) MATERIALI E CARATTERI

I materiali da usare sia separatamente che sapientemente combinati sono:

Il ferro battuto, il cristalli, il legno nelle varie essenze, il rame, l'acciaio satinato, la pietra bianca, la pietra serena, la pietra lavica, i marmi pregiati nei colori che più si intonano al colore delle pareti, il bronzo, il cotto.

Non vi sono limitazioni al tipo di carattere per le scritte che possono essere realizzate a graffio con il pantografo, ad intarsio, solitari incastrati nell'intonaco di parete, a sbalzo sopra un fondo di materiale diverso, a bassorilievo sulle pietre morbide, ad intarsio metallo su pietra, marmo o legno, a sabbiatura su cristallo.

3) ILLUMINAZIONE

E' opportuno utilizzare un tipo di illuminazione che investa direttamente l'insegna ottenibile tramite faretti a luce alogena o ad incandescenza, E' opportuno evitare una illuminazione realizzata con tubi al neon, tranne nei casi in cui l'insegna sia illuminata da luce diffusa posta nella controsoffittatura del vano ingresso.

Sono ammesse le lampade a risparmio energetico purché opportunamente schermate a fini estetici.

ART. 112
Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

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

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 113

Procedimenti autorizzativi , prescrizioni e sanzioni

Chiunque intenda intraprendere una delle attività descritte nei precedenti articoli 106 – 104-111 – 112 dovrà presentare apposita domanda , in carta libera, presso L'U.T.C. contenente le seguenti informazioni: Nome, cognome, indirizzo, numero telefonico, ubicazione dell'immobile, descrizione dell'intervento da eseguire, indicazione della ditta esecutrice. Rilievo fotografico dell'immobile o di parte dell'immobile ove deve avvenire l'intervento, rilievo del tipo di intervento da eseguire . Trattandosi di apposizione di tabelle, insegne e similari dovrà anche essere data indicazione del tipo di materiale usato, dalle dimensioni, larghezza, profondità del manufatto e degli eventuali corpi illuminanti ad esso connesso, così come previsto dall'art. 111/a del presente regolamento.

L'Ufficio Tecnico, ove possibile immediatamente, rilascerà, in carta libera, apposita autorizzazione (cd. visto cromatico o visto d'installazione) qualora la richiesta sia conforme ai precetti degli articoli sopra citati in difetto darà adeguati suggerimenti ,indi, permanendo la difformità, procederà a respingere la domanda dandone adeguata motivazione.

L'Ufficio Tecnico nel concedere il cosiddetto "visto cromatico" di avvarrà delle prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa. La richiesta di autorizzazione può essere presentata senza necessità di avvalersi della prestazione di tecnico abilitato E' da considerarsi vietata:

- a) La realizzazione degli interventi descritti senza l'autorizzazione dell'U.T.C.;
 - b) La tinteggiatura o verniciatura di pietre, marmi pietre artificiali, elementi litocementizi, cementi decorativi, laterizi e quelle parti destinate in origine a rimanere a vista;
 - c) Occultare, cancellare o compromettere le decorazioni dipinte e a graffito, ceramiche musive ecc. ;
 - d) L'uso di prodotti vernicianti sintetici per tinteggiare gli intonaci delle fronti di edifici con intonaci non compromessi da precedenti pitture sintetiche, quindi segnatamente quelli ancora tinteggiati a calce o con silicati di potassio;
 - e) Le scorticature e le demolizioni totali di intonaci, rivestimenti, impiallaccature senza la previa autorizzazione edilizia;
 - f) effettuare tinteggiature parziali o consolidamenti di parti pericolanti nelle facciate senza procedere alla successiva tinteggiatura;
 - g) L'apposizione di tende, tabelle, impianti tecnologici senza l'autorizzazione o in difformità, totale o parziale, dell'autorizzazione dell'U.T.C. Per i Casi di pericolo e per interventi urgenti di ripristino, i rappezzi o i consolidamenti dovranno essere ridotti entro i sei mesi successivi, con la tinteggiatura di una facciata, soggetti ad apposita domanda e relativa autorizzazione. Le sanzioni vengono comminate in forza degli artt. 10 e 12 della L. Regionale n° 47/7985 ed in relazione pecuniaria proporzionale con la gravità dell'abuso, salvo un minimo edittale. Gli abusi possono essere generalmente di due tipi: opere eseguite in modo totalmente abusivo e opere eseguite in modo difforme alle indicazioni concordate tra richiedenti e U.T.C. Vengono sanzionate le seguenti opere :
- a) opere eseguite abusivamente e cioè con inosservanza dei vincoli relativi agli articoli 106 – 109 – 111- 111/a – 112 del presente regolamento o non eseguite in base a specifiche ordinanze;

b) opere eseguite in difformità, totale o parziale, alle indicazioni preventivamente concordate, tra cui, tinteggiatura eseguita con tinte difformi o con distribuzione di colore non uniforme da quella concordata e prescritta, tinteggiatura e cancellazione di decorazioni dipinte o a graffito o demolizione di decorazioni ceramiche, musive ecc. tinteggiatura dei materiali lapidei, laterizi, cementiti, litocementizi o di intonaci decorativi a vista, installazione di tende, tabelle, impianti tecnologici, senza autorizzazione o in difformità da quanto concordato.

c) Il Sindaco in base alla normativa vigente esercita la vigilanza e applica le sanzioni attraverso ordinanze:

- per le opere eseguite abusivamente ai sensi del presente regolamento il Sindaco applica, con ordinanza e dopo 30 giorni dall'accertamento dell'abuso, una sanzione pecuniaria che può arrivare fino al 100% del valore delle opere eseguite e comunque non inferiore a 2.582,28 euro ordinando il ripristino dei luoghi, oppure, in caso contrario, provvedere d'ufficio al ripristino a spese degli inadempienti, anche mediante affidamento a trattativa ad imprese private oltre che per il tramite dell'U.T.C. ad aziende pubbliche;

- per le opere eseguite in totale difformità dell'autorizzazione rilasciata dal Sindaco applica, entro 30 giorni e attraverso l'ordinanza, una sanzione pecuniaria che può arrivare fino al 100% del valore delle opere eseguite in difformità e comunque non inferiore a 1,291,14 euro e ordina il ripristino dei luoghi.

- Per le opere eseguite in parziale difformità all'autorizzazione rilasciata il Sindaco applica, entro 30 giorni e attraverso l'ordinanza, una sanzione pecuniaria che può arrivare fino al 50% del valore delle opere eseguite in difformità e comunque non inferiore a 516,46 euro e ordina il ripristino dei luoghi.

ART. 114 Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 115 Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n.1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia,

che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 116

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 117

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART.118

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc (legge 122 del 14/03/1989) di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art.5, del DI 2 aprile 1968, nonché dal precedente art. 78.

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

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 119 Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 69.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 120 Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 57.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 68, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 56.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 121

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'Amministrazione comunale, ai sensi della legislazione vigente, può incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 122

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 105, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 123

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 124

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettare le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1. intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
2. l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e, prescritto nel precedente art. 56;
3. sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
4. devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
5. si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
6. tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
7. ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
8. le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
9. i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
10. per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 125

Ispezione dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli

precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 126 **Stalle e concimaie**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

TITOLO TERZO

CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI RELATIVE AL CIMITERO

ART. 127

LIMITE DEL REGOLAMENTO

Tutte le opere eseguite nel Cimitero Comunale da chiunque, devono essere prima autorizzate dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Si segue la stessa procedura prevista dal presente regolamento per gli edifici.

Il Sindaco stabilisce, sentito il parere della Commissione Edilizia, il luogo dove dovrà sorgere l'opera in relazione alla maggiore o minore importanza di questa.

ART. 128

MATERIALI E TIPOLOGIE DEI MONUMENTI FUNEBRI

Tutti i monumenti funebri da realizzarsi nelle aree disponibili e in quelle di ampliamento devono essere soggetti alle seguenti prescrizioni:

1. Le tipologie delle cappelle ed edicole colombaie dovranno essere in pietra da taglio con eventuale fascia basamentale in pietra lavica.
2. Ferme le disposizioni di cui ai successivi punti 3 e 4, sul numero massimo di loculi e sulla realizzazione di eventuali ossari, l'altezza massima dal piano di calpestio delle cappelle e dei colombari dovrà essere proporzionata alle dimensioni ed all'importanza del monumento e di quelli circostanti.
3. E' consentita, inoltre, sopra i loculi la realizzazione di eventuali ossari.
4. I monumenti funerari ad uno o due posti sovrapposti, dovranno essere realizzati sempre in pietra da taglio con eventuale fascia basamentale in pietra lavica) con lastra tombale consentita in marmo di Carrara bianco o in pietra lavica o pietra di Modica, di dimensioni non superiori a cm. 60x1280 l'altezza del monumento non potrà superare i cm 90 dal piano di campagna. Restano in ogni caso vietati i graniti e botticini di qualsiasi tipo.
5. Le scritte da porre sui monumenti dovranno essere con lettere incise sulle lastre tombali o con lettere applicate in bronzo con caratteri di tipo romano.
6. Nei monumenti ad uno o due posti, gli arredi funerari e suppellettili varie (portafotografie, portalampane, portafiori, ecc.) sono consentiti solo se inglobati nel volume della costruzione.
7. Eventuali elementi o gruppi scultorei, da realizzarsi esclusivamente in pietra da taglio, saranno sottoposti al preventivo esame della Commissione Edilizia.

ART.129

SUOLI CIMITERIALI

I suoli cimiteriali sono concessi e pertanto non sono commerciabili. Nei casi di abbandono per esumazione, il Comune acquista piena proprietà di tutto il manufatto, salvo che non si tratti di manufatti di scarso interesse artistico nel qual caso il titolare della concessione può fare suoi i materiali al di sopra dello zoccolo.

In questi casi il Sindaco stabilisce, pena la decadenza del diritto concessionario, il termine entro il quale devono essere rimossi i materiali.

Trascorso il termine stabilito, il Comune può cedere insieme al suolo ed alle opere fino allo zoccolo anche materiali al di sopra dello zoccolo, a nuovi richiedenti contro pagamento di tutte le opere al giusto prezzo che sarà calcolato dall'Uff. Tecnico.

ART. 130 MANUTENZIONE

La manutenzione delle opere eseguite entro il Cimitero resta ad esclusivo carico dei concessionari e dei loro aventi causa. Nel caso non vi provvedessero, il Sindaco dopo aver notificato agli interessati l'ordine di provvedervi può fare eseguire tutte le opere che ritiene opportuno con pieno diritto di rivalsa.

Le opere di particolare interesse artistico e architettonico non possono essere comunque variate in nessun elemento.

Nelle opere di scarso interesse artistico o architettonico, il Sindaco può autorizzare a mutare o togliere le iscrizioni, gli elementi murari e di ornamento che furono a suo tempo collocate sopra le sepolture o nelle facciate e sulle coperture delle stesse.

ART. 131 TESTI E EPIGRAFI

Il testo del titolo e delle epigrafi, scritte in qualsiasi lingua, deve essere presentato e approvato dal Sindaco.

ART. 132 OPERE INCOMPLETE

Non è permesso di seppellire cadaveri o di celebrare uffici divini in sepolture incomplete o che non siano risultate conformi alla concessione avuta nei limiti del suolo acquistato.

ART. 133 MISURE DEL SUOLO

La misura del suolo va fatta lateralmente sopra la linea dei maggiori sporti, sia nelle fondazioni che nelle elevazioni e nelle fronti anteriori e posteriore del muro di cinta al viale e in mancanza della linea mediana, fra il manufatto da costruire e quelli esistenti.

Nel caso di occupazione di suolo maggiore di quello concesso, il titolare della concessione e i suoi aventi causa deve, entro il termine stabilito dal Sindaco, rettificare le opere a proprie spese.

Se l'occupazione non cagiona danni né ai viali, né all'ordinata disposizione dei manufatti vicini a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, il trasgressore e i suoi aventi causa possono avere la concessione della maggiore occupazione dietro pagamento del quadruplo del prezzo ordinario.

ART. 134
DURATA DELLA LICENZA

Entro il termine di due anni dal giorno del seppellimento del cadavere, sul suolo concesso deve essere costruito il monumento colombaia o tomba gentilizia,
Trascorso tale termine il Sindaco notifica agli interessati l'ordine di costruzione accordando il termine non superiore a 30 giorni.

Trascorso infruttuosamente anche tale termine il suolo torna di diritto nella disponibilità del Comune e sarà iscritto fra quelli che si possono concedere senza diritto di indennità alcuna agli interessati.

Il cadavere viene considerato come seppellito nelle fosse comuni da esumarsi al termine di dieci anni come per legge.

ART. 135
INTERVENTI NEL CIMITERO STORICO-MONUMENTALE

Tutti gli interventi nel cimitero storico-monumentale sono limitati essenzialmente al restauro conservativo del patrimonio costruito in esso presente (tombe singole plurime, colombaie, cappelle gentilizie).

Nessun nuovo intervento costruttivo è consentito. Nel restauro conservativo bisogna tenere conto ed utilizzare le stesse tipologie e gli stessi materiali dei monumenti funebri oggetto d'intervento.

Nessun nuovo materiale può essere inserito al di fuori di quelli storicizzati e già presenti nei singoli monumenti.

Gli unici interventi consentiti, con eventuali sostituzioni di materiali, sono quelli miranti al ripristino filologico del monumento (eliminazione di superfetazione; sostituzione di materiali incongrui con materiali congrui e storicizzati; ecc).

Si rammenta comunque che ogni intervento nel cimitero storico-monumentale per essere autorizzato dal Sindaco, dietro parere della Commissione Edilizia, deve possedere il nulla – osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

ART. 136

Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

ART. 137

Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altro e parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo IV - Titolo II.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in "Eternit", o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

E' consentita , eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

Art. 138
Domanda di concessione

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a. l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b. le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- c. l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

Art. 139
Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a. corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b. estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c. planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d. planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e. planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f. prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del seguente Regolamento;
- g. dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizioni dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili" ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle

opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Art. 140

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq.15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili, bungalows, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq considerando la superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento Edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.) pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

E' vietato all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purchè essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzioni di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo IV - Titolo II.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzature o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistono in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre di eternit o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di muratura di altezza superiore a m.0,50.

Le piazzole per l'unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superfici inferiore a mq.60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.) non possono avere superfici inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiale leggeri con una densità media di quattro persone. E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

ART. 141 **Parcheggi e strade interne**

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 142 **Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari**

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art.137, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

ART. 143 **Attrezzature tecnologiche**

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) Impianto idrico

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 l/t/persona. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del Complesso.

c) Raccolta dei rifiuti

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro, plastica e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti.

In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.

E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 144

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo II - Capitolo IV e riguardanti la categoria A.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 87.

Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalows, case mobili, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti art.85, 86 e 87.

ART.145

Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n.1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché di impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

CAPITOLO III

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

ART.146

Modalità per l'apertura e la coltivazione

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

ART.147

Procedura per la richiesta

La richiesta del Sindaco per la concessione con convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per la apertura o coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

- a. l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b. il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c. l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d. il nominativo del direttore della cava.

ART.148

Documenti tecnici da allegare alla richiesta

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione.

A) Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

1. planimetria stralcio del Piano Regionale delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
2. estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
3. planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra zone della cava e il restante territorio;
4. inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;

5. piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa, all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6. progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di convenzione da stipularsi con il richiedente, che preveda:

l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

a. l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, risanamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

b. il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);

c. congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 149

Procedura per il rilascio della concessione

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 10. Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 150

Revoca della concessione e/o della autorizzazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione e/o l'autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

ART. 151

Cave e torbiere esistenti

Per le cave e torbiere esistenti, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi dall'approvazione del presente R.E. a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

TITOLO QUARTO LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 152

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a. le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b. le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c. i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d. qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e. le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f. l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 153

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 154
Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri scritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 155
Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

1. la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

• i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2. la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3. la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote piano altimetriche, contenente i seguenti elementi:

• le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

• gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

• le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

• l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4. il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5. il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6. gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7. le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8. la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

9. studio geologico e geomorfologico ai sensi dell'alleg. 13 della Legge 64/74 e della circolare n. 2222/95 e successive modifiche ed integrazioni.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari esse devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART. 156 **Contenuto delle convenzioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

2. le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante;

3. la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

4. i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

5. le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

ART. 157 **Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità**

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta per la lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 158 **Modalità per lo scomputo del contributo delle opere di urbanizzazione.** **Divieto di compensazione**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a

realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

ART. 159

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo primo del presente Regolamento.

ART. 160

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli << allacciamenti >> il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 22 del presente Regolamento.

Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono 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. 161

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

ART. 162

Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione. Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, 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.

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

ART. 163

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 155, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 164

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 144 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 165

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART. 166

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e, per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice

richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.
Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II - Capitolo I.

ART. 167

Criteria per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 168

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene

pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone. Tali depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 6 del presente regolamento

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sue esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 169

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, 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.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente a rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovrà subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune nello spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi inter-rati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

ART. 170

Esposizione a cielo libero di veicoli e commerci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 171

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta a autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunale.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 172

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonchè entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti relativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonchè nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento. E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART. 173

Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonchè i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 174

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorché la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 77.

ART.175

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

TITOLO QUINTO VINCOLI DI CARATTERE PARTICOLARE

CAPITOLO I

TIPOLOGIA DEI VINCOLI

ART. 176

Vincoli monumentali e ambientali

I vincoli monumentali e ambientali interessano edifici di elevato valore storico–artistico ed aree urbane o naturali di elevato valore paesaggistico-ambientale. Quando per essi non sia già previsto il vincolo di cui alla legge 18 giugno 1939 n° 1089, ogni trasformazione o modifica dell'aspetto esterno ed interno è subordinata al parere della Soprintendenza competente.

ART. 176/a

Edifici di particolare pregio artistico e architettonico compresi in zone omogenee diverse dalla zona A

Per gli edifici di particolare pregio storico – artistico e architettonico, sia per quanto riguarda l'apparato decorativo che quello tipologico, ubicati in zone omogenee diverse dalle zone A, in riferimento agli artt. 1 e 2 del D.L. 490/99, è necessario, prima del rilascio da parte dell'U.T.C. di qualsivoglia autorizzazione o concessione, acquisire il nulla-osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

ART. 177

Vincolo Boschivo

In ottemperanza al vincolo boschivo le costruzioni debbono arretrarsi di ml. 200 dal limite dei boschi e delle fasce forestali

ART. 178

Vincolo Idrogeologico

Per motivi idrogeologici occorre prevedere fasce di protezione degli argini delle incisioni naturali (Torrenti di varia ampiezza) per salvaguardare i terreni da eventuali esondazioni, solo che dette incisioni non sia già idraulicamente sostenute, in dette fasce è vietata ogni edificazione.

TITOLO SESTO VARIE REGOLAMENTARI

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART.179

Disposizioni transitorie

Non sono tenuti al rispetto del presente regolamento ed alle disposizioni in esso dettate tutti coloro che abbiano od avuto autorizzazione e/o concessione dei lavori, prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, purchè i lavori siano ultimati entro i limiti di legge. Entro tre anni dalla entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 180

Deroghe

In tutte le zone per costruzioni relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico, e per tutti gli altri casi previsti dalle leggi nazionali e regionali, è consentito derogare alla altezza massima prevista dalle norme del P.R.G.

Tale deroga è consentita con delibera del Consiglio Comunale, previo parere delle Soprintendenze competenti e previo Nulla Osta dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Non sono derogati tutti gli altri parametri previsti dalle norme di attuazione.

ART. 181

Norme abrogate

A decorrere dall'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.

ART. 182

Adeguamento ed aggiornamento del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento Edilizio devono essere adeguate ed aggiornate in relazione alle nuove leggi nazionali e regionali in materia, entro 180 giorni dalla pubblicazione della legge.

A tale scopo è preposto l'Ufficio Tecnico Comunale, che provvederà a consultare la commissione edilizia per poi portare l'aggiornamento alla approvazione del Consiglio Comunale.

ART 183
Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.

Il Progettista del Piano
Il tecnico comunale
Dott. Arch. Giuseppe Fazio

I consulenti esterni alla revisione e redazione del P.R.G.

Dott. Arch.	Santo Valvo
Dott. Ing.	Rodolfo Guglielmino
Dott. Ing.	Vincenzo Infantino
Dott. Cons.	Sebastiano Pisana