



COMUNE DI RIBERA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

II Settore – Infrastrutture e Urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Testo definitivo, di cui al D.D.G. n. 157/DRU del 28.07.2014)

Il Dirigente del II Settore: *Ing. Salvatore Ganduscio*

Gruppo di lavoro: *Ing. Gaspare Tortorici*
Geom. Antonina Parlapiano
Geom. Alfonso Tortorici

INDICE

| | |
|--|-----------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI | 5 |
| CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI | 5 |
| Art. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio..... | 5 |
| Art. 2 - Definizioni degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi | 5 |
| Art. 3 - Opere soggette a Concessione Edilizia | 11 |
| Art. 4 - Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia..... | 12 |
| Art. 5 - Opere soggette a Denuncia Inizio Attività | 13 |
| Art. 6 - Opere eseguibili senza concessione o autorizzazione ma previa comunicazione | 14 |
| Art. 7 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione | 14 |
| Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza | 15 |
| Art. 9 - Interventi di variazione di destinazione d'uso | 15 |
| CAPITOLO II - RICHIESTA E ISTRUTTORIA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE | 16 |
| Art. 10 - Domanda di Concessione Edilizia | 16 |
| Art. 11 - Documentazione a corredo delle domande di Concessione Edilizia | 16 |
| Art. 12 - Domanda e documentazione per ottenere l'Autorizzazione Edilizia..... | 18 |
| Art. 13 - Lavori eseguibili senza progetto | 18 |
| Art. 14 - Progetti di massima | 18 |
| CAPITOLO III - RILASCIO E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI | 19 |
| Art. 15 - Contributi per il rilascio della Concessione Edilizia | 19 |
| Art. 16 - Rilascio della Concessione Edilizia | 19 |
| Art. 17 - Rilascio della autorizzazione alle demolizioni..... | 20 |
| Art. 18 - Responsabilità..... | 20 |
| Art. 19 - Titolarità, durata, decadenza e proroga della Concessione Edilizia | 20 |
| Art. 20 - Richiesta di Concessione Edilizia in variante..... | 21 |
| CAPITOLO IV - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE | 23 |
| Art. 21 - Denuncia dell'inizio dei lavori | 23 |
| Art. 22 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni..... | 23 |
| Art. 23 - Campionature. | 23 |
| Art. 24 - Interruzione dei lavori | 23 |
| Art. 25 - Ultimazione dei lavori | 24 |
| Art. 26 - Certificato di Abitabilità/Agibilità | 24 |
| Art. 27 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari | 25 |
| Art. 28 - Dichiarazioni di inabitabilità - Sgombero..... | 25 |
| CAPITOLO V - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ..... | 26 |
| Art. 29 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori | 26 |
| Art. 30 - Scarico dei materiali - demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri..... | 26 |
| Art. 31 - Ponti e scale di servizio | 27 |
| Art. 32 - Responsabilità degli esecutori delle opere | 27 |
| Art. 33 - Rimozione delle recinzioni | 27 |
| TITOLO II - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE | 28 |
| CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE | 28 |
| Art. 34 - Salubrità del terreno..... | 28 |
| Art. 35 - Isolamento dall'umidità..... | 28 |
| Art. 36 - Isolamento termico..... | 28 |
| Art. 37 - Isolamento fonico | 29 |
| Art. 38 - Classificazione delle acque | 29 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 39 - Smaltimento delle acque meteoriche o pluviali | 30 |
| Art. 40 - Convogliamento delle acque nere o luride..... | 30 |
| Art. 41 - Uso di scarichi e di acque pubbliche..... | 30 |
| Art. 42 - Modalità di scarico delle acque inquinanti | 30 |
| Art. 43 – Impianti idrici | 31 |
| Art. 44 - Impianto elettrico | 31 |
| Art. 45 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni | 31 |
| Art. 46 - Impianti speciali..... | 32 |
| Art. 47 - Impianti per le lavorazioni insalubri | 32 |
| Art. 48 - Revisione linee delle infrastrutture - Rispetto architettura dei prospetti | 32 |
| Art. 49 – Sicurezza antincendio e degli impianti..... | 33 |
| CAPITOLO II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’ABITABILITÀ E L’AGIBILITÀ | 34 |
| Art. 50 - Classificazione dei locali..... | 34 |
| Art. 51 - Caratteristiche dei locali | 34 |
| Art. 52 - Piani sottotetto e soppalchi..... | 36 |
| Art. 53 - Piani seminterrati | 37 |
| Art. 54 - Piani interrati | 37 |
| Art. 55 - Piani terreni | 37 |
| Art. 56 - Scale e ascensori..... | 37 |
| Art. 57 - Depositi e magazzini | 38 |
| Art. 58 - Edifici di uso e interesse collettivo | 38 |
| Art. 59 - Edifici per aziende industriali e commerciali | 38 |
| Art. 60 –Abbattimento barriere architettoniche | 39 |
| CAPITOLO III - PRESCRIZIONI VARIE | 40 |
| Art. 61 - Norme di buona costruzione | 40 |
| Art. 62 - Zoccolature | 40 |
| Art. 63 - Aggetti e sporgenze | 40 |
| Art. 64 - Intercapedini..... | 40 |
| Art. 65 - Coperture..... | 40 |
| Art. 66 - Spazi interni agli edifici | 41 |
| Art. 67 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili | 41 |
| Art. 68 - Pavimentazioni esterne | 41 |
| Art. 69 - Recinzioni..... | 42 |
| Art. 70 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua..... | 42 |
| Art. 71 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo..... | 42 |
| Art. 72 - Uso dei distacchi tra fabbricati | 43 |
| Art. 73 - Edificazione in arretramento dall’allineamento stradale | 43 |
| Art. 74 - Edificazione lungo le strade al di fuori del centro abitato | 43 |
| Art. 75 - Edificazione lungo le strade del centro abitato | 44 |
| Art. 76 - Manutenzione delle aree..... | 44 |
| CAPITOLO IV - ULTERIORI DISPOSIZIONI RELATIVE A OPERE ESTERNE E ARREDO URBANO | 45 |
| Art. 77 - Aspetto e manutenzione degli edifici | 45 |
| Art. 78 - Tinteggiature e rivestimenti | 45 |
| Art. 79 - Antenne radio-televisive..... | 45 |
| Art. 80 - Aspetto estetico e formale degli impianti esterni | 45 |
| Art. 81 - Arredo urbano | 46 |
| Art. 82 - Mostre, vetrine, insegne e impianti pubblicitari in genere | 46 |
| Art. 83 - Numeri civici, targhe e tabelle | 47 |
| Art. 84 - Dehors..... | 48 |
| Art. 85 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico | 48 |
| Art. 86 - Esecuzione di opere su edifici d’interesse monumentale storico o ambientale | 48 |
| Art. 87 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico | 49 |
| Art. 88 - Zone verdi e parchi | 49 |
| Art. 89 - Parcheggi, autorimesse, garage e locali accessori | 49 |
| Art. 90 - Arredo dei parcheggi pubblici..... | 49 |

| | |
|---|-----------|
| CAPITOLO V – FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA | 51 |
| Art. 91 - Norme edilizie..... | 51 |
| Art. 92 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni esistenti | 51 |
| Art. 93 - Ricoveri per gli animali..... | 52 |
| Art. 94 - Concimaie | 53 |
| Art. 95 - Collegamenti alla viabilità..... | 53 |
| Art. 96 - Ispezioni dell’Ufficiale Sanitario - Sanzioni | 53 |

TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO - OPERE DIVERSE 54

| | |
|---|-----------|
| CAPITOLO I - STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE..... | 54 |
| Art. 97 - Lottizzazioni | 54 |
| Art. 98 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate..... | 54 |
| Art. 99 - Redazione dei progetti di Lottizzazione..... | 54 |
| Art. 100 - Domanda di autorizzazione per le lottizzazioni | 54 |
| Art. 101 - Convenzione per le Lottizzazioni | 56 |
| Art. 102 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo | 57 |
| Art. 103 - Autorizzazione della Lottizzazione..... | 57 |
| Art. 104 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria | 57 |
| Art. 105 - Opere di urbanizzazione secondaria..... | 59 |
| Art. 106 - Modalità scomputo contributo opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione..... | 59 |
| Art. 107 - Attuazione dei progetti nell’ambito delle lottizzazioni e varianti al piano | 59 |
| Art. 108 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione..... | 60 |
| Art. 109 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione | 60 |

| | |
|---|-----------|
| CAPITOLO II - DISCIPLINA DELLE OPERE DIVERSE | 61 |
| Art. 110 - Complessi turistici complementari | 61 |
| Art. 111 - Modalità per l’apertura e la coltivazione di cave | 61 |
| Art. 112 - Campeggi liberi occasionali | 61 |
| Art. 113 - Sosta continuata roulotte e veicoli per il pernottamento su suolo pubblico..... | 61 |
| Art. 114 - Depositi su aree scoperte | 62 |
| Art. 115 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico | 62 |
| Art. 116 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere..... | 62 |
| Art. 117 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami..... | 62 |
| Art. 118 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere..... | 62 |
| Art. 119 - Taglio di alberi | 63 |
| Art. 120 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici..... | 63 |
| Art. 121 - Impianti di captazione dell’energia elettrica | 63 |

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 64

| | |
|--|-----------|
| CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE | 64 |
| Art. 122 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti..... | 64 |
| Art. 123 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti..... | 64 |
| Art. 124 - Sanatoria delle occupazioni di suolo e sottosuolo aree pubbliche..... | 64 |
| Art. 125 – Certificazioni | 65 |
| Art. 126 – Certificato di Destinazione Urbanistica..... | 65 |
| Art. 127 - Norme abrogate | 65 |
| Art. 128 - Disposizioni transitorie | 65 |
| Art. 129 - Rinvio a disposizioni di legge | 66 |
| Art. 130 - Entrata in vigore del presente Regolamento..... | 66 |

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite e da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico, disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali".

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicati le vigenti disposizioni di legge in materia

Art. 2 - Definizioni degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

- **Costruzione**

Si definisce costruzione:

- 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 per qualsivoglia destinazione, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli e che comporti trasformazione permanente o temporanea del territorio comunale.

- **Demolizioni**

Sono classificati come interventi di "demolizione" quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

- **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 per la realizzazione di uno spazio chiuso supplementare.

- **Sopraelevazione**

Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

- **Unità immobiliare**

E' l'insieme di vani con autonomia funzionale ed ingresso indipendente.

- **Edificio**

E' un organismo edilizio, composto da una o più unità immobiliari, a qualsiasi uso destinato, come costruzione autonoma e unitaria dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico.

- **Sagoma**

E' la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali o curve, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio.

- ***Facciata o fronte***
E' la parete esterna di una costruzione delimitata, alla base, dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed, al colmo, dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.
- ***Pertinenza edilizia***
E' quel manufatto di dimensioni modeste e ridotte rispetto all'edificio cui inerisce che, essendo oggettivamente privo di individualità ed autonomia, è posto in rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi puramente ornamentali.
- ***Ciglio della strada***
Si definisce "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Esso coincide perciò sempre con la delimitazione della parte della strada utilizzabile sia dai veicoli che dai pedoni, con la sola aggiunta delle eventuali cunette.
- ***Porticato***
E' una porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.
- ***Loggia e veranda***
E' uno spazio coperto, posto su un piano superiore al piano terra, aperto almeno su un lato, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione.
- ***Tettoie e pensiline***
Sono elementi orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura di spazi scoperti di una costruzione.
- ***Balcone***
E' un ripiano praticabile e accessibile in aggetto rispetto alla parete di un edificio delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.
- ***Terrazza***
E' un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti e costituente superficie accessoria se fruibile da locali abitabili.
- ***Arredi per spazi esterni***
Sono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti, ed in particolare:
 - a) *gazebo*: si definisce gazebo una costruzione aperta, in legno o in metallo, priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie non superiore a mq 25,00 ed altezza non superiore a m 3,50;
 - b) *pergolato*: si definisce pergolato una impalcatura in legno o in metallo, a sostegno di viti od altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file, ed orizzontali o a volta e di altezza non superiore a m 3,50.
- ***Chiosco***
E' una costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq24,00 e di altezza non superiore a m 3,50, destinata ad attività non residenziali (guardiana, commercio al minuto, deposito).
- ***Struttura precaria***

E' un manufatto generalmente prefabbricato e smontabile, destinato a soddisfare esigenze limitate nel tempo.

- **Spazi interni scoperti**

Sono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione ed in particolare:

- a) **Ampio cortile:** s'intende per "ampio cortile" uno spazio interno nel quale la normale minima davanti ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di m. 25,00;
- b) **Cortile:** area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati, accessori e recinzioni (cortile chiuso); è destinato essenzialmente ad illuminare ed aerare i locali (abitabili e di servizio) e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale e/o veicolare, parcheggio ecc.). Il cortile si dice aperto se confina, anche per un breve tratto, con una strada od un altro spazio pubblico o privato. La normale libera davanti a pareti finestrate deve essere di almeno m 8 e la superficie del pavimento non inferiore a 1/5 di quella delle pareti che circondano il cortile. Nei cortili aperti verrà computata anche la superficie della parete mancante, equiparandola alla parete che la fronteggia.
- c) **Patio:** 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;
- d) **Chiostrina:**s'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 15,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00; le chiostrine possono servire esclusivamente per diretta aerazione ed illuminazione di servizi igienici, bagni, lavanderie, scale, ripostigli e corridoi.
- e) **Cavedio:** 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 mq. 0,65 e sul quale non si aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala ed avere aerazione naturale.

- **Dehors**

E' uno spazio pubblico o privato esterno ed antistante un esercizio commerciale (bar, ristorante, ecc.) destinato al ristoro ed occupato, per un periodo limitato di tempo, da strutture precarie per la protezione dello stesso dagli agenti atmosferici.

- **Ambito di intervento (Ai)**

Si intende per "ambito di intervento" un territorio nel quale l'attuazione del P.R.G. richiede un intervento urbanistico unitario, per iniziativa privata o con piani attuativi di iniziativa pubblica, preliminare agli interventi edilizi.

L'ambito di intervento é la superficie territoriale, delimitata nel progetto di P.R.G. da perimetrazione di centro abitato, strade pubbliche esistenti, spazi pubblici (vie, piazze, aree per attrezzature pubbliche), o da zone territoriali omogenee diversamente normate.

- **Superficie territoriale (St)**

E' la superficie totale di un ambito di intervento interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici, soggetto a pianificazione esecutiva comprensiva di:

- la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria (Sf) destinata alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria previste dal P.R.G. o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le superfici stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;

- le superfici di rispetto (Sr) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende invece:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano di pertinenza degli edifici.

- **Superficie fondiaria (Sf)**

E' la porzione di superficie territoriale, ricadente all'interno di una medesima zona omogenea, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi da attuare direttamente. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale (St) le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria delimitate dal P.R.G., o dai piani attuativi, le aree stradali (Ss) pubbliche od aperte al pubblico transito esistenti o previste dal P.R.G. e le aree di rispetto (Sr).

La superficie fondiaria (Sf) comprende invece le aree stradali private, le aree verdi di uso privato e le aree di parcheggio di uso privato.

- **Indice volumetrico (Iv)**

"L'indice volumetrico" ai fini edificatori definisce il volume edilizio (Ve), espresso in mc, che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici e la superficie considerata.

Esso può essere:

- territoriale (**It**) - definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale (St).
- fondiario (**If**) - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria (Sf);

- **Lotto o Area edificabile**

E' quella parte di superficie fondiaria, espressa in mq, per la quale è consentito un intervento edilizio diretto; può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo;

- **Isolato**

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

- **Lotto intercluso**

Si definisce "lotto intercluso" un lotto delimitato da spazi pubblici o strade e/o da lotti edificati o da aree a diversa destinazione urbanistica.

- **Superficie coperta (Sc)**

Misura l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i corpi principali ed accessori degli edifici, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati e le tettoie. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e pensiline.

- **Rapporto di copertura (Rc)**

E' la proiezione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra Superficie coperta (Sc) e Superficie fondiaria (Sf) ($Sc/Sf \leq Rc$).

- **Volume edilizio**

Il volume edilizio, espresso in mc, è il volume che compete ad un ambito di intervento o ad un lotto. Si calcola moltiplicando la superficie interessata per l'indice volumetrico (territoriale o fondiario) fissato dal P.R.G.

L'integrale fruibilità del volume edilizio computabile è però subordinata al contestuale rispetto di tutti gli altri parametri edilizi (distanze, altezze, ecc.).

Il volume edilizio effettivo concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti, da mantenere e/o da costruire, computato alla linea di gronda (intesa come intersezione del piano

verticale di facciata con l'estradosso del piano o della falda di copertura); di ciascuno comprende la parte fuori terra compreso l'eventuale sottotetto qualora abitabile.

Esso é la somma dei volumi di ciascun piano fuori terra, compreso anche il volume di spazi coperti (portici, logge, tettoie, verande) se aperti per un solo lato.

Sono comunque esclusi dal calcolo del volume consentito i portici, le logge, le tettoie, le verande, aperte per più di un lato, 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, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione), nonché la differenza di spessore dovuta alla costruzione di strutture orizzontali e/o verticali con tecnologie diverse, per ottemperare alle norme sul risparmio energetico.

Per i porticati, i sottotetti e i volumi tecnici, nella concessione edilizia e/o certificato di abitabilità/agibilità deve essere prescritto il vincolo permanente di destinazione, che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

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.

- ***Superficie utile (Su)***

La Superficie Utile abitabile, espressa in metri quadrati, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n. 10/1977, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità è destinata.

- ***Superficie non residenziale (Snr)***

Espressa in metri quadrati e sempre ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n. 10/1977, è data dalla somma di tutte le superfici destinate a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre, ovvero:

- a) tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
- b) tutti i locali o volumi per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi e posti a quota inferiore del tetto o ultimo solaio di copertura.;
- c) le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato o al piano seminterrato;
- d) i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto;
- e) spazi o locali per autorimesse, singole o comuni, con relativi spazi di manovra, purché di pertinenza delle unità immobiliari.
- f) gli androni, i portici, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
- g) i balconi, le terrazze, le logge e le verande e simili spazi aperti;
- h) i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.

- ***Superficie complessiva (Sc)***

La superficie complessiva, ai soli fini del calcolo del costo di costruzione ai sensi della Legge n.10/1977, è una misura convenzionale, che dipende dalla superficie utile e dalla superficie non residenziale, come definite rispettivamente ai punti precedenti e che si calcola applicando la seguente formula: $Sc = Su + 0,6 Snr$.

- ***Superficie lorda (Sl)***

Espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti.

- **Luci e vedute**

Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente Regolamento Edilizio, anche da quelle del Codice Civile. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce, ma non permettono di affacciarsi; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, diretto, obliquo o laterale. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non costituisce servitù.

- **Pareti finestrate e prospicienti**

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi del punto precedente. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano, anche parzialmente.

- **Altezza dei fronti di un edificio (H_f)**

Per "altezza dei fronti" di un edificio, espressa in m, si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera) ed il piano di estradosso della copertura al finito.

Se l'edificio è coperto a falde per "altezza dei fronti" si intende la differenza di quota tra la linea di terra e la linea di gronda.

Per "linea di gronda" si intende l'intersezione del piano verticale di facciata con l'estradosso del piano o della falda di copertura.

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 singoli volumi tecnici. 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 due metri) l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare per più del 3% l'altezza massima prevista dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3 e in riporto i m 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso e se previsti dagli strumenti urbanistici.

- **Altezza della costruzione (H)**

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

- **Distanza tra i fronti (D_f)**

Per "distanza tra i fronti" degli edifici si intende la distanza, espressa in m, tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili. Sono esclusi dal computo delle distanze le scale a sbalzo e prive di tompagni.

E' stabilito il minimo assoluto in relazione alla massima altezza prevista per le varie zone omogenee.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque essere rispettata la distanza minima prescritta, nel caso punto più prossimo tra i due fronti con l'obbligo dell'osservanza della distanza minima prescritta dall' art. 9 del D.M. n. 1444/68.

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

S'intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza, espressa in m, tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine o il filo stradale equivalente al ciglio stradale e cioè all'allineamento previsto nei piani urbanistici o nei piani attuativi; sono esclusi dal computo delle distanze le scale a sbalzo e prive di tompagni.

- ***Ciglio stradale***

Si definisce "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Esso coincide perciò sempre con la delimitazione della parte della strada utilizzabile sia dai veicoli che dai pedoni, con la sola aggiunta delle eventuali cunette.

- ***Numero dei piani (N)***

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani agibili o abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto, se agibile o abitabile.

- ***Allineamento (All)***

Un edificio si dice allineato se la sua fronte verso strada é sul filo stradale oppure parallela ad esso. I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

- ***Arretramento (Arr)***

E' la distanza minima, espressa in metri, che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada o piazza) od anche privato. L'arretramento degli edifici é determinato dalla lunghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano. (D.M. 2/4/68 n. 1444).

- ***Larghezza massima delle fronti (Lf max)***

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

Art. 3 - Opere soggette a Concessione Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37 del 10/8/85, partecipa agli oneri ad essa relativa ai sensi della Legge n. 10 del 28/1/77 e la esecuzione delle opere é subordinata al rilascio della concessione edilizia da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare sono subordinate al rilascio della Concessione Edilizia le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a. nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b. demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c. ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- d. opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definiti nel precedente art. 3;
- e. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f. realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- g. esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- h. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e

simili, quando richiedano allacci stabili a pubblici servizi o non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

- i. le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione;
- j. il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, di cui all'art. 18 della L.R. 16.04.2003, n. 4.

La concessione edilizia resta subordinata alle norme della L.R. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4 - Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia

Sono soggette ad Autorizzazione Edilizia, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85:

- a) il cambio di destinazione d'uso degli immobili ai sensi dell'art. 10 L.R. 37/85;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo così come definiti agli artt. 5 e 6 delle N.T.A.;
- c) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- e) le demolizioni non incluse nel punto i) del precedente art. 3;
- f) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connessi;
- g) la costruzione, restauro, modifica, demolizione, di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici per le quali non necessita autorizzazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 37/85;
- h) la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- i) i rinterri e gli scavi, che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- j) laghetti artificiali e vasche ad uso agricolo;
- k) le coloriture, decorazioni di edifici e manufatti esistenti;
- l) la realizzazione di dehors e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- m) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.), di cui al Regolamento per l'installazione di chioschi per le attività commerciali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 04/12/2008, come modificato dalla deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 16 del 25.03.2010;
- o) edilizia funeraria;
- p) l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- q) le opere di completamento delle condotte idriche (quali locali tecnici, pozzetti interrati, opere d'arte interrate o poco emergenti, gruppi di consegna, ecc.);
- r) le opere di cui all'art. 20, comma 8 della L.R. n. 4/2003;
- s) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- t) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- u) manufatti non infissi al suolo, privi di impianti fissi ed allacci a pubblici servizi, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori agli otto mesi, tali manufatti devono avere dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e

possedere comunque requisiti di agevole asportabilità, comunque che non siano in contrasto, con la normativa urbanistico-edilizia, con lo strumento urbanistico vigente, con i vincoli di inedificabilità e nel rispetto della normativa in zona sismica; nel provvedimento autorizzativo sarà espressamente indicata la validità con l'obbligo per il soggetto autorizzato a rimuovere il manufatto ed a rimettere in ripristino l'area interessata entro il termine di dieci giorni dalla data di scadenza; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Non sono soggette ad autorizzazione, ma a concessione edilizia non onerosa, le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle leggi 01/06/1939 n. 1089 e 29/06/1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

L'istanza per l'Autorizzazione Edilizia ad eseguire i lavori si intende accolta qualora l'Ufficio Competente non si pronunci nel termine dei sessanta giorni dalla presentazione della stessa; in tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

L'Autorizzazione Edilizia è rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere dell'ufficiale sanitario, e non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della Legge n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni; la conformità 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 è sostituita da una autocertificazione di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle predette norme, ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 11/2010.

Art. 5 - Opere soggette a Denuncia Inizio Attività

In alternativa a concessioni e/o autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, qualora dovuti.

Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonchè dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, 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, e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art. 6 - Opere eseguibili senza concessione o autorizzazione ma previa comunicazione

Le opere eseguibili senza concessione o autorizzazione edilizia ma previa comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale sono:

1. ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85, le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento di superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche degli immobili ricadenti in zona territoriale omogenea A e B del P.R.G.;
2. le opere di cui all'art. 20 della L.R. n. 4/2003

Non è considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o di balconi con strutture precarie purché non prospicienti su pubblica via o piazza.

Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 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.

Art. 7 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui all'art. 4 delle N.T.A.;
- b) recinzioni di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzioni di serre tradizionali;
- g) cisterne ed opere connesse interrato;
- l) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acqua di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Non sono altresì subordinate ad autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare entro trenta giorni la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 4.

Art. 9 - Interventi di variazione di destinazione d'uso

Sono interventi di variazione alla destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari.

E' sempre consentita la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento della destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale ed in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G. e dalle norme vigenti.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Ove consentita, è autorizzata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale previo parere dell'ufficio sanitario e previo congruimento del contributo di concessione se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dal vincolo delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, essa viene autorizzata con l'obbligo dell'acquisizione del parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37.

La domanda per variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta alle precedente normativa riguardante concessione, autorizzazione.

CAPITOLO II - RICHIESTA E ISTRUTTORIA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Art. 10 - Domanda di Concessione Edilizia

La domanda di concessione edilizia per eseguire lavori di cui al precedente art. 3, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile della sicurezza e di denunciare eventuali cambiamenti, entro otto giorni dal verificarsi, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio della concessione.
- d) progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale deve essere intestata la concessione edilizia, mediante sottoscrizione delle persone designate;

Art. 11 - Documentazione a corredo delle domande di Concessione Edilizia

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'articolo precedente, è richiesta la presentazione della seguente documentazione:

- a) titolo di proprietà in originale o copia autenticata;
- b) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella quale venga dichiarato che, alla data di presentazione della domanda, l'istante risulta essere titolare esclusivo della proprietà e della disponibilità del bene;
- c) visure catastali aggiornate;

nonché, triplice copia dei seguenti elaborati tecnici:

1. relazione tecnica dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire contenente tra l'altro, la descrizione delle strutture portanti le soluzioni tecniche adottate per gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario, riscaldamento/condizionamento), la descrizione dei materiali e colori da utilizzare per le finiture esterne dei prospetti dell'edificio, calcoli analitici della superficie del lotto, della superficie coperta, dei volumi da realizzare, della eventuale superficie a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89, elementi per il calcolo degli oneri di concessione;
2. relazione tecnica, ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. n. 19 agosto 2005, n. 192, così come prevista dall'art. 28 comma 1 della Legge n. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;
3. relazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
4. stralcio CTR in scala non inferiore a 1:10.000 e 1:2.000 5000;
5. stralcio dello strumento urbanistico vigente;
6. estratto del foglio di mappa;
7. planimetrie del lotto in scala non inferiore ad 1:500, con indicate le dimensioni del lotto e le quote delle costruzioni, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, le recinzioni con evidenziati gli accessi pedonali e carrabili, i distacchi dai confini, la sistemazione delle aree di pertinenza, le eventuali aree per parcheggio privato e le rampe di accesso ai locali interrati;

8. grafici in adeguata scala inerenti il sistema di smaltimento liquami e l'approvvigionamento idrico;
9. le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), i prospetti liberi ed almeno due sezioni ortogonali, di cui almeno una in corrispondenza della scala ed una nella direzione delle linee di massima pendenza, per un'estensione a monte di ampiezza adeguata con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore al 1:100 adeguatamente quotato;
10. eventuali particolari in scala 1:50, 1:20, 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali dell'edificio;
11. la tabella di determinazione del costo di costruzione secondo la normativa vigente;
12. elaborato fotografico di tutti i prospetti (per interventi su immobili esistenti), ovvero dell'area oggetto d'intervento (nel caso di nuova edificazione), corredato da apposita planimetria con riportati numerati i punti di vista fotografici, il tutto sottoscritto dal proprietario e dal tecnico incaricato;

Per interventi di demolizione, anche parziale, deve essere corredata di:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- d) Relazione agronomica (per la realizzazione delle residenze rurali) che descriva l'indirizzo e l'ordinamento colturale, il tipo di conduzione aziendale e la mano d'opera impiegata; il tutto per giustificare la strumentalità al servizio del fondo.

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni va allegato lo studio geologico dell'area con i relativi elaborati e con la relativa caratterizzazione sismica del sito di progetto.

Oltre quanto già precisato dai precedenti punti, ogni disegno deve essere quotato delle principali dimensioni: devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri; le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

Alla documentazione saranno allegati gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi vigenti, siano essi a gasolio, a GPL/metano o alimentati da fonti energetiche alternative.

Il Responsabile del Procedimento si riserva la facoltà di richiedere ogni altro documento, particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie e disegni che siano ritenuti necessari per la definizione dell'esame istruttorio della pratica edilizia.

I progetti relativi alle nuove costruzioni dovranno essere redatti tenendo conto delle quote di imposta del piano terra, rispetto al piano stradale o altro riferimento, degli allineamenti del fabbricato e della quota della pubblica fognatura;

Tutti gli elaborati prodotti, convenientemente piegati, dovranno essere in formato A4.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati esistenti saranno indicate in giallo la demolizione e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile in analogia a quella edilizia; le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione edilizia concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Ufficio Protocollo all'atto di presentazione dell'istanza potrà rilasciare al presentatore una ricevuta dalla quale risultino il numero di protocollo e la data di accettazione.

Art. 12 - Domanda e documentazione per ottenere l'Autorizzazione Edilizia

La domanda di Autorizzazione Edilizia per eseguire lavori di cui al precedente art. 4, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio.

Nella domanda devono risultare:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente R.E. e delle leggi vigenti.
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

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

- 1) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella quale venga dichiarato che, alla data di presentazione della domanda, l'istante risulta essere titolare esclusivo della proprietà e della disponibilità del bene;
- 2) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica) e scarichi (acque meteoriche, nere ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 3) visure catastali aggiornate;
- 4) stralcio CTR in scala non inferiore a 1:10.000 e 1:2.000;
- 5) stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 6) estratto del foglio di mappa;
- 7) 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;
- 8) Almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 9) grafici in adeguata scala inerenti il sistema di smaltimento liquami e l'approvvigionamento idrico (se dovuto);
- 10) relazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche, (se dovuto);
- 11) elaborato fotografico di tutti i prospetti (per interventi su immobili esistenti), corredato da apposita planimetria con riportati numerati i punti di vista fotografici, il tutto sottoscritto dal proprietario e dal tecnico incaricato;

La domanda di autorizzazione edilizia si intende favorevolmente accolta qualora il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa.

Art. 13 - Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti artt. 11 e 12 non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come definite all'art. 4 delle N.T.A., semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

Art. 14 - Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere dell'U.T.C. anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO III - RILASCIO E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 15 - Contributi per il rilascio della Concessione Edilizia

Ai sensi dell'art. 3 della legge 28.01.77 n. 10 il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato:

- a) all'incidenza degli oneri di urbanizzazione da determinarsi con i criteri dell'art. 5 della stessa legge;
- b) al costo di costruzione da determinarsi con i criteri dell'art. 6 della ripetuta Legge 28/1/77, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

Il contributo di cui al comma precedente, su istanza del concessionario, potrà essere rateizzato, con le seguenti modalità:

- Oneri di Urbanizzazione: la somma è divisa in quattro rate di pari importo, ciascuna con scadenza ogni 8 (otto) mesi, di cui la prima pagata prima del rilascio della concessione, mentre per le rimanenti rate, il concessionario dovrà prestare apposita garanzia a mezzo di polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa;
- Contributo sul Costo di Costruzione: la somma è divisa in quattro rate di pari importo, ciascuna con scadenza ogni 12 (dodici) mesi, di cui la prima pagata prima del rilascio della concessione, mentre per le rimanenti rate, il concessionario dovrà prestare apposita garanzia a mezzo di polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa.

La ditta concessionaria è obbligata al rispetto di quanto sopra riportato, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. 27.12.1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di decadenza della concessione per mancata ultimazione dei lavori entro il termine di validità della stessa, le somme versate dal concessionario, per le parti di contributo di cui alle precedenti lettere a) e b) del comma 1, resteranno comunque incamerate dalla Tesoreria Comunale.

Art. 16 - Rilascio della Concessione Edilizia

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito il parere del Responsabile del Procedimento e dell'Ufficiale Sanitario (se dovuto) dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati ne autorizza l'esecuzione, previo acquisizione dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni e visione dei relativi progetti vistati da parte degli Organi ed Enti preposti (Genio Civile, Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, ANAS o Provincia Regionale, Vigili del Fuoco, ecc.), mediante il rilascio della concessione edilizia alla quale deve essere allegata una copia degli elaborati progettuali debitamente vistati e conformi a quelli di cui agli atti di assenso degli Enti sopra citati.

L'eventuale provvedimento di diniego del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale deve essere motivato e notificato alla ditta richiedente; un progetto denegato potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

Nel caso di proposta motivata sfavorevole del Responsabile del Procedimento, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può comunque rilasciare il provvedimento richiamando la suddetta proposta.

Copia della concessione edilizia sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti.

In particolare per ottenere il rilascio di detta concessione bisogna provvedere a completare la documentazione con:

- a) l'attestazione di versamento della Tesoreria Comunale dei contributi di cui all'articolo precedente;

b) i vincoli permanenti sulle aree o sui locali destinati a parcheggio, i sottotetti non abitabili o comunque derivati, vanno riportati nella concessione edilizia che verrà trascritta, nei modi e termini di legge, con spese ed oneri a carico del concessionario.

In ogni caso, sia nei centri abitati che nelle zone di completamento e di espansione previsti dallo strumento urbanistico, il rilascio del provvedimento di concessione é comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione.

Art. 17 - Rilascio della autorizzazione alle demolizioni

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione é subordinato:

- a) allo sgombero da persone e cose del fabbricato da demolire, in caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli allacci di fognatura che rimangono inutilizzati e alla messa in sicurezza degli allacci alle reti pubbliche;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela e subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 18 - Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili nei limiti delle vigenti leggi e ciascuno per la parte di sua competenza dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella Concessione edilizia.

Art. 19 - Titolarità, durata, decadenza e proroga della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia é sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La Concessione edilizia é personale ed é valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale é intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova Concessione edilizia in sostituzione della precedente, facendone salvi gli effetti già prodotti, fermo restando il periodo di validità dell'originaria concessione.

Nell'atto di concessione saranno indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di rilascio della concessione alla scadenza del quale, se le opere non risultano iniziate, la relativa concessione é automaticamente decaduta.

Il titolare della Concessione dovrà comunicare, entro il termine di cui sopra, a mezzo di nota protocollata o lettera raccomandata, l'avvenuto inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio e ottemperando a quanto previsto dal D. lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Nella comunicazione il titolare dovrà indicare, oltre agli

estremi della Concessione, il nominativo del Direttore dei Lavori, il responsabile della sicurezza, i dati identificativi dell'esecutore dei lavori; la stessa dovrà essere controfirmata per accettazione dalle figure anzidette.

Prima della scadenza del termine suddetto, il concessionario potrà richiedere, con istanza motivata, la proroga del termine di inizio dei lavori che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà concedere "una tantum", per un periodo non superiore a sei mesi.

La Concessione Edilizia decade altresì:

1. quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini e nei modi, la prescritta comunicazione al Comune.
2. quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
3. quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la nuova concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile, non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardarli durante l'esecuzione lo stesso concessionario potrà avanzare, entro il periodo di validità della concessione e a mezzo di nota protocollata o lettera raccomandata, istanza ad ottenere la proroga del termine di ultimazione.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale con suo provvedimento motivato concederà la proroga per un periodo non maggiore di un anno dalla data di rilascio della proroga stessa.

L'istanza per la proroga del termine dei lavori, non darà luogo per il concessionario a nuovi oneri ai sensi dei successivi articoli.

Qualora i lavori non siano stati ultimati entro il termine stabilito, lo stesso concessionario, potrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata o porzione di essa, corredata da un relazione tecnica sullo stato di fatto, da eventuali elaborati tecnici e dal computo metrico estimativo sulle opere da ultimare.

L'istanza sarà presa in considerazione sulla base della documentazione presentata per il rilascio della concessione originaria e dei nuovi elaborati dando luogo ad una nuova concessione, con termine di ultimazione dei lavori non maggiore di anni tre dalla data di rilascio, per la parte di opere da ultimare.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 15 della Legge 28.2.1985, n. 47.

Il rilascio della nuova concessione darà luogo per la parte non ultimata al pagamento degli oneri determinati ai sensi dell'art.6 della legge 28.01.1977, n. 10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico; non potrà, altresì, darsi luogo, in tal caso, all'accoglimento di istanze tendenti ad ottenere la proroga del termine di ultimazione dei lavori ovvero il rilascio di una concessione per la parte di opere non ultimate al rustico.

Art. 20 - Richiesta di Concessione Edilizia in variante

I lavori per i quali é stata conseguita la Concessione Edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta e alle eventuali prescrizioni contenute nella concessione.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto approvato relativamente alla struttura, alla distribuzione e destinazione dei locali e dalla sagoma degli edifici, deve essere richiesta apposita "Concessione edilizia in variante" entro i termini di legge e come per legge.

La richiesta di tale concessione deve essere corredata dal progetto di variante, redatto con le modalità indicate nel precedente art. 12.

Si intende variante qualsiasi opera che, non alterando il volume complessivo dell'edificio ne modifichi l'ubicazione, la struttura portante, la destinazione d'uso dei locali, l'estetica e la destinazione d'uso delle pertinenze, non modificando la sagoma del progetto originario.

Qualora la sagoma del progetto originario venga modificata, la variante deve intendersi sostanziale. L'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici comporta l'adeguamento del progetto di variante sostanziale alle prescrizioni dei medesimi.

Le opere in variante non potranno comunque essere eseguite prima del rilascio della concessione.

Ogni altra opera che comporti anche una variazione di volume comporterà la richiesta di una concessione.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 15 della Legge 28/02/85, n. 47 (varianti in corso d'opera).

CAPITOLO IV - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 21 - Denuncia dell'inizio dei lavori

Prima di dar corso ai lavori, il titolare della concessione dovrà ottemperare a quanto previsto dal D. lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni e provvedere a denunciare la data di inizio dei lavori, a mezzo di nota protocollata o lettera raccomandata, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio indicando contestualmente:

1. il nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori (qualora non sia stato fatto precedentemente), secondo i limiti di competenza professionale a norma delle vigenti leggi;
2. il nominativo del professionista incaricato della sicurezza (qualora non sia stato fatto precedentemente), secondo i limiti di competenza professionale a norma delle vigenti leggi;
3. il nominativo dell'assuntore dei lavori (qualora non sia stato fatto precedentemente);

La comunicazione dovrà essere controfirmata per accettazione dalle figure anzidette.

Art. 22 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi agenti di Polizia Municipale che potranno avvalersi del supporto dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A tal scopo la concessione e i disegni allegati o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nella eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario o l'intestatario della concessione, dovrà predisporre, a propria cura e spese, i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità l'igiene e il decoro dandone comunicazione scritta entro 48 ore all'amministrazione Comunale

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi opera di controllo.

In ogni caso é obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 23 - Campionature.

E' facoltà dell'Ufficio di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso é obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 24 - Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario o l'intestatario della concessione deve preavvisare il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 la deve realizzare.

Art. 25 - Ultimazione dei lavori

Il proprietario o il titolare della Concessione Edilizia dovrà comunicare, entro il periodo di validità della concessione, a mezzo di nota protocollata o lettera raccomandata, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio, l'avvenuta ultimazione dei lavori, allegando, se dovuta, la documentazione prescritta nell'atto concessorio (denuncia o variazione catastale, documentazione sul conferimento in discarica di materiale proveniente dall'attività edilizia, Attestato di Qualificazione Energetica, etc.).

Art. 26 - Certificato di Abitabilità/Agibilità

Per gli immobili con destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31.05.1994, n. 17, il proprietario è tenuto a presentare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio, la domanda di rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità e conformità corredata della seguente documentazione:

1. perizia giurata redatta, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 17/94, dal tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie, alle norme contenute nel presente Regolamento, all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, nonché e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.
2. certificato di conformità dell'opera, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 64/74;
3. collaudo statico delle strutture dell'immobile, in originale o in copia autenticata, e/o certificato di idoneità statica/sismica, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile nei casi previsti;
4. dichiarazione di iscrizione in Catasto e relative planimetrie;
5. dichiarazione di conformità degli impianti, nonché del certificato di collaudo, ove previsto, rese su appositi modelli, rilasciate dall'impresa installatrice, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del D.M. n. 37/2008; fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto se dovuto.
6. certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette alle visite ed ai controlli periodici di prevenzione incendi, di cui al D.M. 16 febbraio 1982;
7. Attestato di Certificazione Energetica, di cui all'Allegato "A" paragrafo 8 del D.M. 26/06/2009 e s.m.i. sul rendimento energetico degli edifici;
8. le ricevute dei versamenti alla Tesoreria Comunale riguardanti il contributo di cui all'art. 3 della Legge 28/01/77, n. 10;

Per gli immobili non residenziali, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., entro quindici giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori, il proprietario è tenuto a presentare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio, la domanda di rilascio del Certificato di agibilità corredata oltre che dalla suddetta documentazione, anche da:

- documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della Legge n. 447/95, (per le attività che rientrano nel disposto della legge medesima), ovvero dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/00;

La perizia giurata di cui al precedente punto 1. può essere utilmente sostituita da dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal tecnico incaricato, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui sopra, previa eventuale ispezione per gli immobili residenziali e con l'obbligo dell'ispezione congiunta con il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica negli altri casi, rilascia il certificato di abitabilità/agibilità.

Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla ricezione della 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.

Il certificato di abitabilità/agibilità si intende rilasciato ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità decade in seguito ad eventuali trasformazioni dell'edificio, o in caso di variazione della destinazione d'uso eseguita successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione stessa.

Art. 27 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed attuativi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o 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 esecutive a cura delle Amministrazioni statali, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ne informa l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

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. 28 - Dichiarazioni di inabitabilità - Sgombero

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito L'Ufficiale Sanitario, o su richiesta del medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

CAPITOLO V - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 29 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella delle dimensioni non inferiori a m 0.50 x 1,00 chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

1. nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;
2. nome e cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistente;
5. il numero e la data del rilascio della concessione edilizia o dell'eventuale autorizzazione.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato, per l'altezza indicata in Concessione, e dotato di latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate, in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a 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 serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), 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. 30 - Scarico dei materiali - demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto alle pubbliche discariche dovrà essere fatto a cura e spese degli interessati in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e qualora non intralci il pubblico transito; in caso contrario l'Amministrazione Comunale provvederà ad emettere verbale con relativa ammenda.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 31 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature, debbono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

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

É vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 32 - Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori deve adottare sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

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

Art. 33 - Rimozione delle recinzioni

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

In ogni caso di inadempimento, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'esecuzione di ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO II - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 34 - 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. 35 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art. 50, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato. Con opportuni accorgimenti con l'utilizzo di nuove tecnologie di costruzione che garantiscono, sin dalla realizzazione delle fondamenta, una costruzione sicura dal punto di vista igienico-sanitario e dell'isolamento dall'umidità di risalita.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art. 50, 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 assicurata una efficace aerazione dei 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, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

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. 64.

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. 36 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 50 nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibentazione

e di rendimento energetico nell'edilizia, di cui alla legge n. 10/91, al D. Leg.vo 19.08.2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare presso il competente ufficio comunale, la relazione tecnica, di cui all'art. 28 della Legge 10/91, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

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. 37 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, 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 per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o da 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, di cui al D.P.C.M. 01.03.1991 e alla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e s.m.i.

In attesa della suddivisione del territorio comunale in classi, di cui al D.P.C.M. 14.11.1997, si applicano per le sorgenti sonore fisse i seguenti limiti di accettabilità, ai sensi della tabella 1 del D.P.C.M. 01.03.1991:

| Zonizzazione | Limite diurno Leq (A) | Limite notturno Leq (A) |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Zona A (D.M. n. 1444/68) | 65 | 55 |
| Zona B (D.M. n. 1444/68) | 60 | 50 |
| Zona industriale | 70 | 70 |
| In tutto il resto del territorio | 70 | 60 |

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.

Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori siano essi relativi agli autoveicoli ospitati, che al macchinano o alla attrezzatura relativa alla lavorazione e comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

Il superamento dei limiti, di cui alla tabella, comporta l'adozione delle sanzioni, di cui all'art. 10 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, fermo restando quanto previsto dal comma 5 dello stesso articolo.

Art. 38 - Classificazione delle acque

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

- acque meteoriche o pluviali: 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, bidet, e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti 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. 39 - Smaltimento delle acque meteoriche o pluviali

Le acque meteoriche fluenti verso le vie, piazze e altri luoghi di uso pubblico debbono essere condotte fino al suolo per mezzo di tubi, la cui parte terminale in prossimità del suolo e per l'altezza di almeno 3 m sarà in materiale indeformabile; tali condutture devono scaricare nella rete pubblica delle acque bianche, laddove esistente, a mezzo di pozzetti sifonati.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali é vietato immettere acque luride provenienti da cucine e servizi.

Nel caso di rottura di un tubo pluviale, prospettante su strada o su altro luogo pubblico per cui ne derivi incomodo ai passanti, il proprietario dovrà, entro ventiquattro ore, approntare un riparo provvisorio.

La riparazione definitiva sarà eseguita quindi con la maggiore possibile sollecitudine.

Art. 40 - Convogliamento delle acque nere o luride

In ogni caso lo smaltimento delle acque nere o luride deve essere conforme a quanto previsto dalla L.R. 15.05.1986, n. 27, dal D. L.vo 03.04.2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni ed alla deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/77.

Art. 41 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nell'autorizzazione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità o ineguaglianza che permettano il ristagno dell'acqua.

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

Art. 42 - Modalità di scarico delle acque inquinanti

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami proveniente dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

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

Per il deflusso delle acque meteoriche, dalla proprietà privata, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di un sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali. 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 ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Art. 43 – Impianti idrici

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 50, come A1, A2 e S1, deve essere provvista di acqua potabile.

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).

Le eventuali vasche di raccolta idrica per tutti gli usi civili con la sola esclusione dell'innaffiamento avranno apparecchiature in regola con le necessità igienico sanitarie, saranno ispezionabili; e facilmente ispezionabili e disinfettabili; con accessi e scalette interne in acciaio inox, scarichi di fondo, troppopieno, ecc. concepiti in modo da escludere ogni inquinamento.

Per tutte le zone residenziali di espansione è possibile la realizzazione di una cisterna completamente interrata per la raccolta dell'acqua meteorica. La tubazione di distribuzione per tale scorta idrica irrigua dovrà essere assolutamente separata da quella di adduzione idrica potabile e servirà esclusivamente per irrigazione.

Gli allacci alla rete idrica pubblica vanno preventivamente autorizzati dagli Uffici competenti ai sensi dei regolamenti e norme vigenti.

Art. 44 - Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 50, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti e certificato a sensi dell'art. 7 del D.M. 22.01.2008, n. 37.

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. 45 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 50, come A1 e destinati a cucine, devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il locale 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 art. 50 come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata o di 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 dell'apice del tetto o di due metri dalla terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

Art. 46 - Impianti speciali

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

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione 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.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti e devono essere comunque corrispondenti alle disposizioni del D.M. 22.01.2008, n. 37 così come gli impianti precedentemente elencati agli artt. 36, 39, 40, 42, 43, 44, 45, e al successivo art. 49.

Art. 47 - Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, di cui al D.M. Sanità 05.09.1994, 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 o 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.

Art. 48 - Revisione linee delle infrastrutture - Rispetto architettura dei prospetti

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti elettrici e telefonici nonché delle tubazioni del gas o metano e delle condotte delle acque bianche.

Tanto per gli edifici esistenti che per le nuove costruzioni è fatto tassativo obbligo di rispettare il partito architettonico dei prospetti.

In attesa di interventi complessivi tutti i fili e le canalizzazioni esterne devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano degli edifici.

Gli obblighi cui sopra devono essere rispettati sia dai privati che dagli enti preposti alla gestione dei servizi.

Art. 49 – Sicurezza antincendio e degli impianti

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni contenute nelle norme di prevenzione incendi e di sicurezza vigenti e/o le norme Uni e CEI.

CAPITOLO II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

Art. 50 - 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, al 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:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) 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:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12,00 mq di superficie o i 6,00 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12,00 mq;
- b) ripostigli inferiori a 5,00 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione edilizia.

Art. 51 - 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:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 50, non deve essere inferiore a m 2,70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 50 non deve essere inferiore a m 2,80 (PUC), fatte salve eventuali minori altezze per gli edifici esistenti nel centro storico e le Z.T.O. "B", ove compatibile con le norme di igiene e sicurezza e comunque non inferiore a mt. 2,70.

Per i locali di categoria A2 con particolari destinazioni, l'altezza minima interna utile dovrà essere stabilita in relazione al tipo di attività e al layout produttivo, nel rispetto delle norme di igiene e sicurezza a giudizio della Commissione Edilizia Comunale e con l'osservanza dello specifico Regolamento del Commercio.

3) Locali di categoria S:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g) ed S3, con esclusione del punto c) e d), dell'articolo precedente, non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 ed S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini la cui altezza superi i m 2,50, sono considerati come locali di categoria A, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

B) Superfici minime e caratteristiche

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

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti a mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 9,00, il lato minimo non inferiore a m 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15,00 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno, pranzo) avente una volumetria minima pari a 26,00 mc, purchè non risultino da queste separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se bilocale non inferiore a mq. 38,00.

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.

Per i locali ubicati nel centro storico potranno essere autorizzate dimensioni inferiori previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

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 immobiliare (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 specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine e stanze di soggiorno o pranzo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 50, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da servizio igienico con antibagno dotato di lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali 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.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 x m 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo art. 76.

I locali S2 di cui alla lettera b) debbono essere ventilati ed illuminati direttamente.

I locali S2 di cui alla lettera g) 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. In particolare ogni cucina dovrà essere dotata di cappa, con canna di tiraggio posta nell'apparecchio di cucina e atta a ricevere le esalazioni e i gas di combustione, e di un acquaio.

La canna di tiraggio dovrà emergere dal piano dell'ultimo solaio per almeno un metro e dovrà essere munita di mitria.

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.

Art. 52 - Piani sottotetto e soppalchi

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni se l'altezza media utile è di mt 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt 2,10 e, se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità è perciò condizionata al giudizio dell'Ufficiale sanitario, viste le norme igieniche ed edilizie ed in particolare quelle contenute nel presente regolamento.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,40; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione d'aria.

Art. 53 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto delle arce circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad ufficio e similari ed alle attività consentite per locali di categoria A2, secondo la classificazione dell'art. 50.

Gli stessi possono essere considerati "abitabili" alla stregua degli edifici di categoria A1, se vengono adottati opportuni accorgimenti alla costruzione (indiane, intercapedini, vespai aerati, ecc.).

Ove gli ambienti di cui sopra, devono essere adibiti ad uso di lavoro o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia d'igiene del lavoro o dei pubblici ritrovi.

Art. 54 - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione.

Per i locali realizzati nei piani interrati si dovranno rispettare tutte le norme specifiche vigenti in relazione alla destinazione d'uso. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 55 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici e privi di sottostante piano seminterrato, devono alzarsi di almeno cm. 50 dalla quota di terreno sistemata, tale rialzo non è obbligatorio se vengono adottati opportuni accorgimenti nella fase di realizzazione dei vespai e dei massetti di pavimentazione ove sprovvisti di marciapiedi ed avere il pavimento isolato con vespaio; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.

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

Per i locali ubicati nel centro storico potranno essere autorizzate altezze inferiori previo parere dell'Ufficiale Sanitario o Ufficio equivalente.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzine, possono avere altezza utile netta di m 2,40.

Per i fronti degli edifici che non corrono lungo le banchine o strade pavimentate, dovrà essere interposto tra l'estradosso delle travi di fondazione e lo spiccato dei muri dei piani terreni, un idoneo strato impermeabile realizzato con materiale bituminoso o similare.

Art. 56 - Scale e ascensori

E' possibile la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre all'interno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene:

b) il vano scala sia illuminato e areato direttamente dall'alto attraverso una superficie non inferiore ad 1/4 della superficie del vano scala.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aerazione avvenga dalle finestre delle pareti che dall'alto, dovrà predisporre al piano terreno, prevalentemente in corrispondenza del portone, una bocca d'aria (generalmente realizzata con un sovrapporta a vasistas) in modo da assicurare un ricambio d'aria nel vano scala, lento ma continuo.

Dai vani scala non potranno ricavare aria e luce ambienti di abitazione, cucine, latrine, bagni, corridoi, ecc.

La gabbia della scala non deve avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc.; o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando dei Vigili.

Art. 57 - Depositi e magazzini

Nei locali classificati S2, punto c) del precedente art. 50, i muri avranno intonaci lisci ed imbiancati preferibilmente a calce; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento dovranno essere realizzati con materiale liscio impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante lavaggio, il pozzetto di raccolta delle acque dovrà essere munito di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di generi alimentari, alle norme igienico sanitarie vigenti, e dovranno essere muniti di servizi igienici, spogliatoi e docce proporzionate al numero degli addetti.

Art. 58 - Edifici di uso e interesse collettivo

Gli edifici o parte di essi, destinati ad uso albergo, alloggio, o ricovero temporaneo di persone ed aventi particolare destinazione dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle vigenti leggi, regolamenti, da prescrizioni di pubblica sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi.

Art. 59 - Edifici per aziende industriali e commerciali

I progetti relativi ad attività produttive oltre alle norme del presente regolamento dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal testo unico delle leggi sanitarie.

Inoltre dovranno essere dotati di servizi igienici distinti per sesso, proporzionati al numero degli addetti.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni previste dal D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli edifici da adibire all'esercizio di industria o artigianato, dovranno essere ubicati nelle zone omogenee all'uso destinate dal Piano Regolatore Generale, con l'osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria o artigianato consentito e previsto.

Resta vietato, l'ampliamento di stabilimenti o esercizi artigianali esistenti nel centro abitato, e la variazione della destinazione d'uso per tali attività nelle zone non all'uso destinate.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione, dei prodotti liquidi e sedimentabili, da eliminarsi attraverso i liquami, e dei prodotti gassosi, con la illustrazione dei mezzi per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera in osservanza alle disposizioni di legge vigenti.

Art. 60 – Abbattimento barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i., 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.).

Le prescrizioni tecniche, ai sensi del D.M. LL.PP. 14.06.1989, n. 236, devono garantire tre livelli di qualità dello spazio costruito:

1. l'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.
2. la visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
3. l'adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

Il rilascio della Concessione, ovvero della Autorizzazione 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 alla verifica, da parte dell'Ufficio competente, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare quanto meno la normativa vigente sull'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche oltre alle disposizioni particolari di seguito indicate.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione, a tal fine il Responsabile del Procedimento potrà richiedere la dichiarazione di cui all'art. 11 del D.M. Min. LL.PP. 14/6/1989 n. 236.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche alle persone con capacità motoria ridotta o impedita, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso.

Per le prescrizioni tecniche necessarie a garantire i livelli di qualità, di cui sopra, sull'eliminazione delle barriere architettoniche si rimanda a quanto previsto dal D.M. LL.PP. 14.06.1989, n. 236 nonché dagli articoli 78 e 79 del D.P.R. n. 380/01.

Tuttavia in sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In questo caso, la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della legge n. 13 del 9 gennaio 1989 deve essere accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili. Le prescrizioni del D.M. LL.PP. 14.06.1989, n. 236 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del D.M. LL.PP. 14.06.1989, n. 236 in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici. Le suddette deroghe sono concesse dal Dirigente di Settore in sede di provvedimento autorizzativi.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 61 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione, devono essere osservate le norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 e s.m.i., le norme sulla sicurezza degli impianti tecnologici di cui al D.M. n. 37/2008 e s.m.i., le norme sul rendimento energetico nell'edilizia di cui al D. Lgs. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i.; in fase di esecuzione osservare le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

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. 62 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Per particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono essere prescritte speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 63 - 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 cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b. porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiede e m. 2,50 se la strada ne é priva;

Per le strade munite di marciapiede é consentita la costruzione di balconi in aggetto e pensiline, di larghezza non superiore ad 1/8 della larghezza stradale o del distacco e sempre che la loro larghezza sia inferiore di almeno cm 20 rispetto a quella del marciapiede e comunque non sia superiore a mt. 1,50 di sbalzo.

I balconi, le pensiline e gli aggetti non debbono mai avere altezza inferiore a m 3,00 dal piano del marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale in assenza di marciapiede.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo del balcone della pensilina, dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (Bow-Window) o con i lati terminali chiusi sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal filo stradale per una profondità pari all'aggetto degli stessi e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per balconi aperti.

Art. 64 - 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 media non inferiore ad 1/4 della sua altezza.

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

Art. 65 - Coperture

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete di acque bianche se esistente.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in

rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata 1/1.

Art. 66 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni, cortile e patio, possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

E' concesso costruire nei cortili e negli ampi cortili locali di deposito, locali caldaie per il riscaldamento e lavanderie di pertinenza delle abitazioni. La costruzione degli anzidetti locali, che rientrano nella determinazione della volumetria ammissibile, è permessa in generale a condizione che:

- a. siano addossati all'edificio principale, abbiano copertura piana non praticabile ma, comunque, facilmente accessibile per la pulizia, e che la copertura sia a quota inferiore dei davanzali delle finestre dei locali abitabili in particolare per gli ampi cortili;
- b. occupino in ogni caso un'area non superiore a 1/8 dell'area del cortile. Qualora il cortile non sia interamente dell'edificante, l'area anzidetta sarà riferita alla porzione del cortile di effettiva proprietà;
- c. la copertura sia a quota non superiore alla distanza dalle pareti dell'edificio principale e, comunque, ad altezza non maggiore di m 3,00 dal piano del cortile.

Negli spazi interni, come le chiostrine, possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Nelle chiostrina, se non siano ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 67 - 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 2,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi e di uso pubblico (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 dei 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%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

Art. 68 - Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni stradali devono, di norma, essere realizzate in conglomerato bituminoso.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, in analogia con le pavimentazioni esistenti.

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 cm 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 cm.

Gli spazi pedonali esterni potranno essere pavimentati con materiali antiscivolo opportunamente scelti in modo da garantire il decoro, la stabilità e la sicurezza. Le gradinate, le cordonate, nonché le orlature delle aiuole spartitraffico e delle isole pedonali, devono avere spigoli smussati con le facce in vista, orizzontali antiscivolo.

Art. 69 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono essere recintate. Le recinzioni 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.

In particolare, le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade di cui al successivo art. 74, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, D, F.

I cancelli di ingresso carrabile su strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di non meno di due metri per consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Art. 70 - 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. 71 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

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 ed agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad 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 perentorio 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. 72 - Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 73 - Edificazione in arretramento dall'allineamento stradale

E' consentita l'edificazione in arretramento dall'allineamento stradale quando ciò si renda necessario per il rispetto della distanza minima da eventuali fabbricati fronteggianti sul lato opposto della strada.

L'arretramento della costruzione dall'allineamento stradale é pure consentita ove la larghezza dello spazio antistante non consente di sviluppare l'altezza massima concessa dalle prescrizioni di zona o da altre norme vigenti in materia.

Nella zona dove è ammessa l'edificazione in serie e ove per effetto dell'arretramento rimangono scoperti frontespizi o testate cieche di edifici, é fatto obbligo ai rispettivi proprietari di curare i risvolti architettonici delle facciate.

Sono altresì da rispettare le norme di sicurezza discendenti dal Codice della strada.

Art. 74 - Edificazione lungo le strade al di fuori del centro abitato

L'edificazione, al di fuori del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale, lungo le strade e in prossimità di incroci e di biforcazioni in conformità al D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495 e s.m.i. e soggetta alla osservanza delle distanze di rispetto dal nastro stradale nelle misure sotto indicate:

Strade di tipo A

m. 60 -Autostrade, raccordi autostradali riconosciuti e aste d'accesso autostradali;

Strade di tipo B

m. 40 -Strade di grande comunicazione, strade statali con itinerari internazionali, strade statali di grande comunicazione, raccordi autostradali non riconosciuti strade a scorrimento veloce;

Strade di tipo C

m. 30 - Strade statali di media importanza, strade provinciali e comunali di larghezza superiore o uguale a m. 10;

Strade di tipo D

m. 20 - Strade provinciali o comunali non comprese nella categoria precedente.

Strade di tipo F

m. 10 - Strade vicinali, urbane od extraurbane, opportunamente sistemate, non comprese nella categoria precedente.

Le distanze da osservarsi nella edificazione sono da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada aggiungendo l'eventuale ulteriore larghezza dovuta a scarpate o fossi e di fasce di espropriazione laterali.

Sono altresì da rispettare le norme di sicurezza discendenti dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 75 - Edificazione lungo le strade del centro abitato

L'edificazione fronteggiante le strade interne al centro abitato e agli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale avverrà di norma lungo gli allineamenti e con i minimi distacchi dal ciglio della strada previsti dal piano stesso.

L'osservanza dei minimi distacchi dal ciglio stradale, per la cui definizione si rimanda al precedente art. 2, non pregiudica, peraltro, l'obbligo di eventuali maggiori distanziamenti dovuti al rispetto delle distanze minime da eventuali edifici fronteggianti nel lato opposto della strada.

Art. 76 - Manutenzione delle aree

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

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

CAPITOLO IV - ULTERIORI DISPOSIZIONI RELATIVE A OPERE ESTERNE E ARREDO URBANO

Art. 77 - Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Non si possono realizzare servizi igienici sporgenti dai muri, quando siano visibili da spazi pubblici e privati.

Art. 78 - Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 79 - Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

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. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 80 - Aspetto estetico e formale degli impianti esterni

Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali, serbatoi dell'acqua e pompe di calore

Nelle pareti esterne dei fabbricati é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Caditoie e grondaie, lì dove non é possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando é possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, etc.).

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 81 - 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 di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere preventivamente autorizzati.

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. 82 - Mostre, vetrine, insegne e impianti pubblicitari 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 Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato nei casi più importanti, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine, impianti pubblicitarie simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate; eventuali occupazioni di facciate dei fabbricati devono essere preventivamente autorizzate dai proprietari degli immobili.

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 ostarsi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri 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.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 30 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne é vietato in assenza di marciapiede.

Nelle zone d'interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni di cui agli strumenti e/o Norme Tecniche di Attuazione specifiche.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedono 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 Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 ed 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.

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 costituire 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, garantendo comunque l'accessibilità alle persone su sedia a ruote.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di 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 d'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 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada, nonché dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale. 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. 83 - Numeri civici, targhe e tabelle

Agli uffici comunali è imposta la servitù di apposizione e manutenzione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati 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 fossero 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.

Il proprietario é tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Art. 84 - Dehors

I titolari di esercizi pubblici o locali commerciali possono ottenere concessione per l'occupazione di suolo pubblico e autorizzazione edilizia per la messa in opera di dehors, al fine di consentire, in uso esclusivo, la fruizione stagionale di uno spazio esterno, purché l'impianto:

- a) non sia d'intralcio al pubblico transito;
- b) non comporti, in un contesto architettonico di particolare pregio, compromissione dei manufatti e un'alterazione nel loro rapporto con il contesto d'ambito;
- c) sia costituito da parti interamente smontabili, sia realizzato entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico cui è connesso e presenti forme e dimensioni tali da collocarsi correttamente nello specifico contesto.

I dehors possono inoltre:

1. avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico, purché realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso;
2. essere corredati di fioriere di agevole manutenzione e in armonia con l'intorno e di grigliati di sostegno per i rampicanti;
3. avere copertura a tenda o a tensostruttura leggera.

Le domande di concessione di occupazione di suolo pubblico devono essere presentate all'Ufficio competente almeno 60 giorni prima della data da cui dovrebbe decorrere la concessione.

Art. 85 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale 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'aggetto 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.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari 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 di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o 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. 86 - Esecuzione di opere su edifici d'interesse monumentale storico o ambientale

Qualsiasi intervento edilizio su immobili d'interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati al sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, nonché sugli edifici limitrofi,

può essere concesso e/o autorizzato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale previa autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

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

Nel caso di demolizione, o di trasformazione di immobili il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 87 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, paleontologico, storico-artistico, 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.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 88 - 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.

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. 89 - Parcheggi, autorimesse, garage e locali accessori

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 come modificato ed integrato dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i., nelle nuove costruzioni e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nella zona B, la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà di quella prescritta al precedente comma. E' concesso ricavare tali parcheggi anche nei cortili interni.

Per l'agibilità delle autorimesse coperte con più di 9 autoveicoli è necessario il Nulla Osta del competente comando dei Vigili del Fuoco.

Art. 90 - Arredo dei parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino al 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a parcheggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze latifolia a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti.

CAPITOLO V – FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

Art. 91 - Norme edilizie

Le costruzioni in zona agricola, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate dal terreno laterale mediante vespai o intercapedini, e costruite di regola ed in luogo asciutto; alle stesse si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute del presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

- a) Il pavimento del piano terra, deve essere sopraelevato di m 0,50 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, tale rialzo non è obbligatorio se vengono adottati opportuni accorgimenti nella fase di realizzazione dei vespai e dei massetti di pavimentazione; in ogni caso deve essere rialzato di cm 90 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovino nelle adiacenze. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione, se non vengono adottati opportuni accorgimenti (indiane, intercapedini, vespai aerati, ecc.);
- b) ogni abitazione potrà essere fornita di uno o più locali appositi atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate all'uso familiare;
- c) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche se temporanea per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli; per tali usi è necessario prevedere un apposito locale provvisto delle attrezzature necessarie.
- d) è vietato destinare al ricovero delle persone le tettoie, i porticati, i pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dalla pioggia, dall'umidità del suolo, e dagli sbalzi della temperatura esterna.
- h) nelle case di abitazione in zona agricola le porte e le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche.

Le stalle, le concimaie, i depositi di materiali putrescibili devono essere irrorati con materiali disinfettanti, nei mesi da aprile a novembre compresi.

Le raccolte di acqua stagnante, che siano a distanza inferiore di 100 m dalle abitazioni debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi.

Art. 92 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle abitazioni esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di cm 75 costruito in pietra, gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali similari;
- 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 nei precedenti artt 39, 40 e 42;
- 3) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni;
- 4) tali locali, opportunamente sistemati potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) sotto il pavimento del piano terreno, se destinato ad abitazione, si deve realizzare un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza libera del locale non risulti inferiore a m 3,00;

- 6) sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 7) 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;
- 8) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 9) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza; è vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 10) 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, e l'Ufficiale Sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato, si dovrà provvedere alla sua realizzazione;

Art. 93 - Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi nei centri abitati ricoveri per gli animali anche se da cortile con la sola eccezione di quelli da compagnia.

E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricoveri per animali; qualora ciò non sia assolutamente possibile il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito l'Ufficiale Sanitario potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri che però non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata, ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di m.3,00.

La distanza delle abitazioni dai locali di ricovero degli animali dovrà essere non inferiore a quelle stabilite dalle norme sanitarie vigenti.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere ben illuminato e ventilato; l'altezza, misurata all'imposta della copertura, non dovrà essere minore di m 3,00; la cubatura dovrà essere di almeno 22,00 mc. per ogni capo di bestiame grosso, di almeno 30,00 mc per ogni bovina lattifera, e di almeno 15,00 mc per ogni capo di bestiame minuto e di almeno 3,00 mc per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà con finestre a vasistas.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiali impermeabili, le cunette devono versare i liquami in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collegati al di fuori del ricovero. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza di m 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeverata.

Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Le stalle per vacche da latte, devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai etc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo porte o finestre; dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotate di acqua potabile con pavimenti lavabili a balza, pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame, dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un adeguato muro taglia-fuoco.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aerazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

Art. 94 - Concimaie

Le concimaie non sono ammesse all'interno del centro abitato.

Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T. U. delle Leggi sanitarie del 27/7/1934 n. 1265 e dalla legislazione vigente.

Esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili dovranno risultare a distanza non inferiore a quella stabilita per le stalle, dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi di acqua potabile, nonché dalle pubbliche vie, inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq 4.00, per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla. La platea di deposito del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunetta di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Art. 95 - Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni 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 carrabile.

Art. 96 - Ispezioni dell'Ufficiale Sanitario - Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale Sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di costatarne 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.

TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO - OPERE DIVERSE

CAPITOLO I - STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

Art. 97 - Lottizzazioni

I Piani Attuativi consentono l'attuazione del piano regolatore generale e si distinguono in piani ad iniziativa pubblica e piani ad iniziativa privata.

Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal presente Regolamento.

Al di fuori dei casi previsti dalle norme di attuazione per le zone B e C2, per i quali è ammesso il rilascio di singole concessioni, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio, che indipendentemente dal numero di edifici da realizzare, interessi una qualsiasi area tale da comportare, in relazione alle dimensioni dell'intervento, la predisposizione organizzata di aree e di opere per l'urbanizzazione primaria in relazione con le aree edificate adiacenti.

Si avrà lottizzazione anche quando l'intervento edilizio riguardi un'opera che ricade in una zona dove già siano soddisfatti i bisogni di urbanizzazione primaria.

Le lottizzazioni sono soggette ad autorizzazione da parte del Consiglio Comunale ad eccezione dei casi previsti dall'art. 12 della L.R. n. 71/78.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili esistenti nelle singole zone e soggette a lottizzazione, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se i proprietari non aderiscono l'Amministrazione comunale provvederà alla compilazione d'Ufficio di un Piano di Lottizzazione obbligatorio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della L. 6/8/67 n° 765.

Nel piano di lottizzazione saranno definiti gli oneri, le concessioni di aree al Comune e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, posti a carico dei proprietari dei terreni interessati, e determinati con i criteri di cui ai successivi articoli, saranno altresì a carico dei proprietari dei terreni interessati, le spese amministrative e di progetto per la redazione del Piano.

Art. 98 - 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, nè 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. 99 - Redazione dei progetti di Lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

Art. 100 - Domanda di autorizzazione per le lottizzazioni

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono realizzare un Piano Attuativo a scopo edificatorio, devono presentare al Dirigente del Settore il progetto di piano da attuare corredato di schema di convenzione ai sensi della Legge Urbanistica nel testo integrato dalla Legge Regionale n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal Comune con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, deve contenere quanto previsto all'art. 9 della L.R. n. 71/78.

A corredo della domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) relazione generale dettagliata illustrativa per tutto il Piano di Lottizzazione riguardante:
 1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 2. i dati tecnici e le soluzioni architettoniche con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 3. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazioni dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- b) planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano attuativo, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- c) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a tre mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località; elenco catastale delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione a titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;
- d) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- e) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto 1:2.000 o 1:1.000 indicante:
 1. la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 2. la demolizione dei manufatti sulle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 3. la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 4. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle destinazioni;
- f) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
- g) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro nel rapporto almeno 1:500;
- h) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;
- i) il progetto definitivo (ai sensi della vigente normativa sui lavori pubblici) delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione degli allacciamenti alle reti pubbliche di distribuzione e dei recapiti finali alla pubblica fognatura;

j) lo schema della convenzione di cui al successivo art. 111 che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati tecnici precedenti.

Le planimetrie del piano debbono essere fornite anche in formato elettronico, ridotte alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

Art. 101 - Convenzione per le Lottizzazioni

Ai sensi dell'art 14 della L.R. 27.12.78, n. 71, le lottizzazioni, munite del parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile (rilasciato ai sensi dell'art 13 della Legge 2/2/74, n. 64) e del parere favorevole, nei casi richiesti, della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, sono approvate dal Consiglio Comunale entro 90 giorni dall'atto di presentazione fatti salvi i casi previsti dalle lettere a) b) c) e d) dell'art. 12 della stessa L.R. n. 71/78.

Per i punti citati, resta di competenza dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente il rilascio del nulla osta, entro 90 giorni dalla richiesta.

L'autorizzazione comunale é comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura e spese del proprietario o dei proprietari interessati che preveda:

a) la concessione gratuita entro limiti prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto, impianto elettrico, impianto telefonico, ecc.), precisate all'art 4 della L 29/9/64 n. 847;

b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria o contributo monetario equivalente come definito dalle presenti norme;

c) la totale assunzione a carico del proprietario o dei proprietari interessati, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione e di una quota parte di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

d) l'assunzione a carico del proprietario o dei proprietari interessati, degli oneri relativi ad una quota di opere per l'urbanizzazione secondaria, ovvero il contributo monetario equivalente; tale quota, sarà proporzionata all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni,

e) i termini, comunque non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti c) e d),

f) i termini, comunque non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere trasferite le aree e le opere di cui al punto a), b), C), d), ovvero, nei casi ammessi, devono essere versati nelle casse Comunali i contributi monetari equivalenti;

g) l'eventuale riporto, nel caso che la lottizzazione riguardi proprietà diverse, degli oneri e delle spese fra le diverse ditte proprietarie;

h) l'impegno dei lottizzanti a trasferire a ciascun acquirente in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti l'area ceduta ferme restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune;

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

Nel caso in cui la lottizzazione riguardi diverse proprietà, la convenzione va sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

Il comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei proprietari imputandone ad essi i relativi costi ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

La convenzione dovrà essere approvata con delibera consiliare nei modi e forme di Legge.

L'approvazione, a termine di legge, dei Piani di Lottizzazione e il rilascio dell'autorizzazioni comunale, costituiscono i presupposti per la richiesta e l'esame delle necessarie singole concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti, e subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 102 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 71/78, per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui all'articolo precedente non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e s.m.i., ricadenti all'interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, nonché il pagamento dei contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m.i..

Restano salve le altre disposizioni contenute nell'art. 14 della L.R. n. 71/78.

Art. 103 - Autorizzazione della Lottizzazione

L'autorizzazione a lottizzare in conformità al piano approvato dal Consiglio Comunale, sarà notificata ai proprietari interessati.

L'autorizzazione acquista efficacia dalla data di trascrizione nei registri immobiliari della convenzione di cui al precedente articolo e stipulata tra il Comune e tutti i proprietari interessati.

Art. 104 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

Costituisce l'urbanizzazione primaria, l'insieme dei servizi (aree ed opere), che sono necessari perché un'area sia edificabile (art. 10 L 6/8/1967 n. 765).

Tale insieme comprende (art.4 della L. 29/9/1964 n. 847):

a) Strade residenziali, interne alla lottizzazione, idonee al transito veicolare e costruite a regola d'arte con:

- sottofondo in pietrame o altro materiale idoneo spesso cm 20;
- massicciata con pietrisco minuto spessa cm 15;
- strato di base in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 7 a costipazione avvenuta;
- trattamento superficiale in conglomerato bituminoso dello spessore medio di cm 3 reso;
- zanella in calcestruzzo larga cm 30 e spessa cm 15;
- marciapiede della larghezza minima di m 1,50 per ogni lato, composto da sottofondo in misto granulometrico dello spessore minimo di cm 20; massetto in conglomerato cementizio a Kg 250 dello spessore minimo di cm 10 armato con rete elettrosaldata a maglia di cm 20x20 diametro 6; pavimentazione con materiali che rispettino le tipologie esistenti nella zona e resa antiscivolo; orlatura di delimitazione della larghezza di cm 30 con spigolo smussato e superficie antiscivolo, posta su idonea fondazione in cls.;
- cordolo in calcestruzzo di delimitazione del marciapiedi al confine dei lotti e delle aree pubbliche, delle dimensioni minime di cm 30x30, che costituirà la fondazione delle future recinzioni.
- segnaletica verticale.

La sezione minima delle strade di allacciamento e interne alle lottizzazioni é di m 10,00 con la seguente ripartizione: m 7,00 per carreggiata e ml 1,50 i marciapiedi posti su ciascun lato.

La sezione minima delle strade a servizio di un singolo lotto, sempreché a fondo cieco é di m 8,00, con la seguente ripartizione: m 5,60 per carreggiata e ml 1,20 i marciapiedi posti su ciascun lato.

b) Spazi di sosta e parcheggio

Gli spazi di sosta e parcheggi si distinguono in pubblici e privati; quelli pubblici concorrono all'attuazione dello standard minimo previsto dal D.M. n.1444/68.

Nelle zone C1 il progetto di lottizzazione deve prevedere la superficie minima di mq 2,50 per abitante da insediare da destinare a parcheggi pubblici.

Nelle zone Ct2 destinate a residenza stagionale e/o turistica alberghiera, gli spazi da destinare a parcheggi pubblici, oltre i parcheggi privati, di cui alla L.122/89, dovranno essere previsti nella misura di 2,50 mq per ogni abitante da insediare.

Sono parcheggi privati quelli connessi alle nuove costruzioni; debbono essere previsti nella misura di mq 1 ogni mc 10 di costruzione (Legge 24/03/1989 n. 122). Queste aree per parcheggi privati possono essere ricavate all'interno della costruzione ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio e sono asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trasciversi, a cura del proprietario, nei modi di legge.

c) Fognature

Sono tali le reti e le opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e nere.

La rete per lo smaltimento delle acque luride sarà costituita da condotti che ne offrono garanzie tecnologiche di funzionamento e resistenza all'aggressione e abrasione dei liquami; sono pertanto da escludersi i tubi di cemento, ammissibili, se del tipo rotocompresso, per la rete di acque bianche.

Le acque reflue, provenienti dagli edifici, saranno convogliate nella rete fognante pubblica attraverso pozzetti d'intercettazione, posti all'interno dei lotti.

Le acque meteoriche, provenienti dalle strade residenziali e dagli spazi privati, saranno convogliate nella rete delle acque bianche, se previste, a mezzo di caditoie adeguate, poste nelle zanelle ai margini delle carreggiate e ad interasse non maggiore m 30.

Entrambe le reti saranno completate da pozzetti d'ispezione ad interasse non maggiore di m 30.

d) Rete idrica

E' costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e delle opere accessorie, quali camerette di manovra per l'intercettazione, sfiato, ecc..

Le condotte di adduzione e distribuzione dovranno essere del tipo e di materiale adeguato, conforme alle norme di igiene e sicurezza.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica

E' costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e delle opere accessorie quali la cabina di trasformazione.

f) Pubblica illuminazione

E' costituita dalla rete e dagli impianti che saranno progettati per una razionale illuminazione delle strade e degli spazi pubblici e privati con la previsione di almeno un punto luce ogni 25 m.

g) Verde a servizio delle residenze

Sono quelle aree a verde in prossimità e al servizio delle residenze, mantenute a verde con alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, giochi, ecc.

La dotazione minima di verde pubblico di quartiere é di 4,50 mq / abitante, per le zone C1, (circolare A.R.T.A. n° 2 del 3/2/79) che la ditta lottizzante deve realizzare e cedere al Comune.

Tutte le aree e le opere indicate ai precedenti punti, costituiscono l'urbanizzazione primaria, posta a intero incarico dei lottizzanti e che sarà trasferita gratuitamente all'Amministrazione comunale, fatta eccezione delle aree su cui insistono i parcheggi privati di cui alla legge 122 del 24/3/89 Integrano l'urbanizzazione primaria le seguenti opere:

- a. il raccordo della viabilità interna alla lottizzazione alla rete viaria comunale;
- b. l'allaccio delle fognature all'emissario comunale;
- c. l'allaccio della rete d'acqua potabile alla rete pubblica di distribuzione nei punti indicati dall'Ente gestore;
- d. l'allaccio delle reti elettriche alla rete esistente nei punti indicati dall'ENEL.

Art. 105 - Opere di urbanizzazione secondaria

Costituisce l'urbanizzazione secondaria l'insieme di aree ed opere relative alle attrezzature appresso indicate:

- a) Attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) Attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici postali, protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) Verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;

Nelle zone C1, le aree da destinare a urbanizzazione secondaria di cui al D.M.2/4/68 n. 1444 sono:

- 1) 4,50 mq/ab per attrezzature scolastiche;
- 2) 2,00 mq/ab per attrezzature di interesse comune;
- 3) 4,50 mq/ab per verde attrezzato;

Nelle zone Ct2 destinate a residenza stagionale e/o turistica alberghiera, gli spazi destinati a verde attrezzato per il tempo libero e lo sport dovranno essere previsti nella misura di 9,00 mq per ogni abitante da insediare, da elevare a 15,00 mq/ab allorché l'ambito di intervento sia in diretto rapporto visuale con particolari connotati del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi di acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche (art. 6 lettera A, circolare 2/79)".

Art. 106 - Modalità scomputo contributo 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 telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

Art. 107 - Attuazione dei progetti nell'ambito delle lottizzazioni e varianti al piano

I progetti dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e di dettaglio previste dal Piano di Lottizzazione approvato.

Le richieste di varianti concernenti l'utilizzazione della zona, il numero e le caratteristiche generali degli edifici, nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica debbono essere preventivamente approvate con le medesime procedure delle lottizzazioni.

In tale sede possono essere sottoposte a revisione gli oneri previsti, ove a causa della diversa lottizzazione si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area di intervento.

Le opere di urbanizzazione a carico delle imprese lottizzanti, da realizzare e da cedere al Comune, sono le opere di urbanizzazione primaria; quelle secondarie possono essere monetizzate. (Circolare A.R.T.A.n. 2179 del 3/2/1979)

Art. 108 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite sulla base di un progetto esecutivo (ai sensi della vigente normativa sui lavori pubblici) coerente con le previsioni del progetto definitivo facente parte integrante del progetto di Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione valgono, per quanto compatibili, le norme vigenti per i lavori pubblici.

Art. 109 - 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 così come determinato dalla delibera del Consiglio Comunale.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, le 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 Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 del Comune e a spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

CAPITOLO II - DISCIPLINA DELLE OPERE DIVERSE

Art. 110 - Complessi turistici complementari

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 costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, costituisce lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 71/78. L'approvazione dei suddetti piani di lottizzazione è regolata dall'art. 14 della sopra richiamata L.R. n. 71/78.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari avviene secondo le prescrizioni della legge regionale 13/3/1982 n. 14 e delle altre leggi regolanti le singole destinazioni d'uso, 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. 111 - Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave, avviene secondo le prescrizioni della L.R. 71/78 art. 39 come sostituito dall'art. 10 della L.R. 127/80 e dall'art. 2 della L.R. 22/82 nonché nel rispetto di quanto previsto all'art.7 della L.R. 24/91 e successive modifiche.

Art. 112 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta alle prescrizioni dell'art. 15 della L.R. 14/82.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso 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. 113 - Sosta continuata roulottes e veicoli per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo di cinque giorni consecutivi, di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa ed a titolo oneroso.

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 roulottes 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 roulottes 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. 114 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui al precedente art.4. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la pubblica sicurezza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Dirigente del Settore competente potrà promuovere provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario.

Art. 115 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente del Settore competente il quale può accordare, sentita la Commissione edilizia, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito cauzionale da effettuarsi a favore della tesoreria comunale e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi, in caso di inadempienza alle prescrizioni dell'autorizzazione, delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per i servizi di pubblico trasporto o con canalizzazioni idriche elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capitolo I.

Il Concessionario in tal caso, oltre il pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 116 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci 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, ai sensi del precedente art. 4, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della pubblica incolumità.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

Art. 117 - 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.) è soggetta alla disciplina di cui al D. Lgs. 03.04.2006, n. 152 e s.m.i..

Art. 118 - 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 Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, secondo

le leggi vigenti. 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.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, e soggetta a concessione di cui al precedente art. 3.

Art. 119 - Taglio di alberi

I tagli degli alberi devono essere autorizzati dagli organi competenti e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo e 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 nei boschi, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 120 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 e 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.

La autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocivia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della Legge 09/01/1989, n.13.

Art. 121 - Impianti di captazione dell'energia elettrica

La promozione, lo sviluppo, la realizzazione e l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione degli organi competenti secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 122 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 123 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o di trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 124 - Sanatoria delle occupazioni di suolo e sottosuolo aree pubbliche

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, in sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione onerosa.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare l'esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi

provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale; qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 125 – Certificazioni

La richiesta di certificazione, formulata da chi ne ha titolo e corredata della dimostrazione di tale titolo, va indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e deve essere redatta su appositi modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Le spese per il rilascio della documentazione verranno stabilite con apposito regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 126 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riferiti ad un'area che devono osservarsi in caso di attività urbanistica o edilizia.

Esso in particolare, indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal piano regolatore generale vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.

L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto di chiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal Comune, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

L'istanza, in carta da bollo ove prescritto, completa di dichiarazione sostitutiva del proprietario o delegato, deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Documento di riconoscimento in fotocopia;
- Estratto del foglio di mappa catastale di data non anteriore a mesi tre, con evidenziate le particelle interessate;
- Visura catastale rilasciata in data non anteriore a mesi tre;

Art. 127 - Norme abrogate

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

Art. 128 - Disposizioni transitorie

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

I lavori già iniziati, e per i quali è stata fatta regolare denuncia d'inizio lavori all'autorità Comunale, in base a concessione o ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti delle leggi vigenti.

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

Art. 129 - Rinvio a disposizioni di legge

I richiami contenuti nel presente Regolamento alle disposizioni di legge sono da intendersi di tipo “dinamico”, sicché, ove dette disposizioni venissero abrogate, integrate o modificate successivamente all’entrata in vigore del Regolamento, troverà applicazione la normativa sopravvenuta.

Art. 130 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente regolamento edilizio entra in vigore a partire dall’approvazione dell’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, fatta salva l’applicazione dell’articolo unico della Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e dell’art. 3 ultimo comma della Legge 06.08.1967 n. 765 sulle misure di salvaguardia.