

**REGIONE SICILIANA
COMUNE DI S. MARGHERITA DI BELICE
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

**con le modifiche e correzioni che discendono dal
D.D.G. N. 222/D.R.U. DEL 28 APRILE 2010
di approvazione del PRG con annesso R.E.**

AGG. OTTOBRE 2014

PROGETTISTA

DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO:

ING. AURELIO LOVOY

COLLABORATORI: GIUSEPPE BAVETTA, ANTONINO FRANCO

Approvato dal Consiglio Comunale in data ____/____/____ con delibera n. ____.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Obiettivi

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

Art. 2

Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio detta norme e prescrizioni attinenti alle attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza del Comune, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, così come indicato dall'art. 33, primo comma, punto 9) della legge 17 agosto 1942 n. 1150.
2. Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate oltre che dal presente Regolamento Edilizio, dalle tavole del Piano Regolatore Generale con le relative Norme Tecniche di Attuazione e dalle Prescrizioni esecutive equiparate a piani particolareggiati ai sensi dell'art. 2 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.
3. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:
 - a) il procedimento per il rilascio dei Permessi a Costruire, delle Autorizzazioni, del certificato d'uso, del parere preventivo, del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione Edilizia e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;
 - b) i termini, le modalità di adempimento, delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);
 - c) i requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo;
 - d) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva prevista dall'art. 37 e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
 - e) la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale;
 - f) i tipi di intervento ed i parametri edilizi.

Art. 3
Richiamo a disposizioni generali di legge

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

Art. 4
Oggetto e definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento:
 - a) per opera edilizia si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile;
 - b) per intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzative, finalizzata alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili;
 - c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.
2. Il presente Regolamento edilizio comunale prevede le definizioni dei tipi di intervento edilizio e dei fondamentali parametri edilizi, conformi alla legislazione vigente e coerenti con la normativa di Prg.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

(norma abrogata con la legge regionale 5 aprile 2011, n. 5)

Art. 5 Costituzione e attribuzioni della Commissione Edilizia

1. E' costituita una Commissione Edilizia per la verifica della rispondenza dei progetti alla normativa vigente e per l'esame tecnico-urbanistico dei progetti stessi, nonchè per esprimere parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale. La Commissione Edilizia, inoltre, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

2. Il parere della Commissione Edilizia è atto interno obbligatorio e non vincola il Capo Settore Responsabile ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione. Salvo nei casi di applicazione delle misure di salvaguardia, l'atto finale del Capo Settore Responsabile deve essere adottato su conforme parere della Commissione Edilizia.

3. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:

- a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) strumenti attuativi del Prg, sia di iniziativa pubblica che privata;
- c) Regolamento edilizio e sue modificazioni;
- d) progetti speciali, piani di settore, progetti e piani di interesse sovracomunale, regionale o statale nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

4. La Commissione Edilizia esprime, inoltre, il proprio parere sugli interventi edilizi, salvo quanto disposto al successivo comma 6.

5. Gli interventi sotto elencati, anche se soggetti ad autorizzazione o semplice comunicazione, sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia quando riguardino il patrimonio edilizio esistente vincolato ai sensi delle Leggi, n. 1089/'39, n. 1497/'39 e n. 431/'85, o soggetti ai vincoli di Prg di restauro e risanamento conservativo o ricadenti in Zona "A" del Prg, nonchè in aree individuate nel Prg come aree di interesse storico-architettonico, naturalistico, ambientale-paesaggistico, etno-antropologico:

- a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale;
- b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche;
- c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
- d) recinzioni;
- e) tettoie, piani di carico e pozzi;
- f) reinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- g) impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) opere costituenti pertinenze;

6. La Commissione Edilizia dà inoltre al Capo Settore Responsabile il parere di cui all'art. 6 della L.R. 1/72.

Art. 6 Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione edilizia si compone:
 - a) il Capo Settore Responsabile;
 - b) un Architetto iscritto all'Ordine professionale;
 - c) un Ingegnere iscritto all'Ordine professionale;
 - d) un Geometra iscritto al Collegio professionale;
 - e) un Tecnico laureato esperto in materie urbanistiche;
 - f) un Tecnico laureato esperto in materia di paesaggio e tutela dell'ambiente.

Il Capo Settore Responsabile nomina i componenti tecnici professionali, di cui alle lettere c), d) ed e), a seguito di richiesta di una terna ai vari Ordini di appartenenza.

La commissione edilizia inoltre dovrà essere integrata nel caso di rilascio di concessioni edilizie riguardante edilizia residenziale pubblica, con un Perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti, come previsto dall'art.10 della L.r. 25/97.

2. I Commissari di cui ai punti b-c-d-e-f, eletti ad ogni inizio di mandato, durano in carica cinque anni come previsto dall'art 7 della L.R. 71/78.

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

4. I componenti decaduti saranno sostituiti da altri Commissari, da eleggersi con le stesse modalità di cui al comma precedente e per il solo periodo di durata della Commissione.

5. Il Capo Settore Responsabile può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

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

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

8. La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni in concomitanza con il mandato amministrativo. Il suo mandato decade al decadere del mandato dell'amministrazione che la nomina.

9. Ad ogni componente della Commissione Edilizia sarà data una indennità di presenza così come previsto dall'art. 10 della Legge del 27.12.1985 n. 816.

Art. 7 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente nella sede municipale, di norma quattro volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La convocazione alla riunione della Commissione deve essere resa nota ai partecipanti con almeno tre giorni di anticipo.

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

4. Le funzioni di segretario della Commissione senza diritto di voto, sono svolte dal Segretario Comunale o suo delegato. E' presente, senza diritto di voto, ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico, se diverso dal capo dell'U.T.C. che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da

valutare. Il segretario ha l'incarico di redigere e controfirmare i verbali, che dovranno essere firmati dal Presidente e dal Commissario anziano presente.

5. Il segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione Edilizia sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta" indicando la data e il parere (favorevole o contrario) con la vidimazione del Presidente.

6. La Commissione Edilizia esprime parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato. E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti nella seduta (Quorum deliberativo). In caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. Nel caso di pareri discordi tra i componenti la Commissione, nel verbale della seduta deve essere riportate le motivazioni dei voti contrari e/o voti astenuti.

8. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali nei modi previsti dagli artt. 18-21.

9. Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato qualcuno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.

10. La partecipazione al voto su un'opera edilizia, viceversa, costituisce per i membri della Commissione Edilizia, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione dei lavori, la costruzione dell'opera stessa e/o il collaudo in corso d'opera.

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

12. La partecipazione alla riunione di elementi estranei alla Commissione Edilizia, o non validamente designati a fare parte di essa, inficia la validità delle delibere adottate.

13. Ove sia necessario, la Commissione Edilizia può, ovviamente, compiere attività istruttorie, quali accertamenti, esame di documenti, richieste di chiarimenti, sopralluoghi, etc.

Art. 8

Criteria e metodi della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula in un documento denominato Dichiarazione di indirizzi i criteri e metodi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La Dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

2. Al termine del proprio mandato la Commissione Edilizia deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.

3. La Commissione Edilizia non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti, neppure in sede consultiva. Esse devono essere acquisite dagli uffici tecnici comunali preventivamente alle sedute della Commissione Edilizia.

TITOLO II
NORME PROCEDURALI PRELIMINARI
ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 9
Definizione

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica ogni vincolo e prescrizione riguardante l'area o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti.

Il certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, gli usi previsti e consentiti dal Prg vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona ed ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistico-territoriale, previsti da normative statali, regionali e comunali.

Art. 10
Richiesta

1. L'avente titolo al rilascio del Permesso a Costruire o della Autorizzazione edilizia, ovvero alla presentazione della "Denuncia di Inizio Attività" (DIA) ha diritto a chiedere al Capo Settore Responsabile il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, predisposta sulla base di apposito facsimile elaborato dall'Amministrazione comunale, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza ed essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile.

Art. 11
Rilascio

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

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

3. Il certificato di destinazione urbanistica, ove rilasciato, deve essere allegato in copia alla richiesta di parere preventivo, di Permesso a Costruire o di Autorizzazione, ovvero alla presentazione della DIA.

CAPO II

PARERE PREVENTIVO

Art. 12 Definizione

1. Con il parere preventivo la Commissione Edilizia esprime su uno schema preliminare di progetto le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia da eseguire, fornendo indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali, definite dallo schema preliminare, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo.

3. La validità del parere sopra definito decade con l'eventuale adozione di nuovi strumenti urbanistici o se in contrasto con nuove disposizioni di legge ed in ogni caso non può superare il termine previsto per i certificati di destinazione urbanistica.

Art. 13 Richiesta

1. L'avente titolo a richiedere un Permesso a Costruire o una Autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda, può richiedere al Capo Settore Responsabile un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione o qualora dal rilascio di tale documento dipenda l'esito di richiesta di finanziamenti a qualsiasi titolo; in quest'ultimo caso necessita allegare esplicita dichiarazione nei sensi di legge.

2. Lo schema preliminare di progetto è di norma costituito dai seguenti elaborati in triplice copia:

a) planimetria in scala 1:1.000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;

b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto d'intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e in scala non inferiore a 1:200 per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate e corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;

c) fotografie a colori in formato minimo 15 x 9 cm. (una copia), dello stato di fatto relative all'immobile e al suo intorno immediato ;

d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e dei colori da impiegare. La relazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta a fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

3. Gli uffici comunali, verificato che le previsioni di progetto corrispondano a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, ove rilasciato, e nel Regolamento edilizio per quel tipo di

opera, trasmettono lo schema di progetto alla Commissione Edilizia.

Art. 14
Comunicazione

1. Il parere preventivo è comunicato dal Capo Settore Responsabile al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta.

2. Trascorso il termine indicato al comma 1, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di Permesso a Costruire o Autorizzazione ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

CAPO III

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 15

Oggetto

1. Il Permesso di Costruire deve essere richiesto al Capo Settore Responsabile per tutti gli interventi di cui all'art.10 del DPR 380/2001, escluse quelle indicate ai successivi articoli 23 e 29 del presente Regolamento.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Capo Settore Responsabile ai sensi dell'art. 50 comma 5° D.lgs. 267/2000 non è richiesto il Permesso di Costruire limitatamente alle opere ingiunte.

3. Potranno essere eseguiti senza preventivo Permesso di Costruire le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni. E' comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata da una preventiva ispezione dei vigili del fuoco e/o da un funzionario comunale che ne rilasciano certificazione. Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Capo Settore Responsabile e di presentare la domanda di Permesso di Costruire o di Autorizzazione.

Art. 16

Opere soggette a Permesso di Costruire

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, fatto salvo quanto disposto dall'art. 22, comma 3, DPR 380/2001 è subordinata a Permesso di Costruire da parte del Capo Settore Responsabile e, più precisamente, lo sono le seguenti opere sia pubbliche che private:

- a) nuove costruzioni;
- b) ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con riedificazione totale o parziale di fabbricati; frazionamenti di unità immobiliari;
- c) opere di restauro e risanamento conservativo, che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano aumenti di superficie utile o di volumi; ristrutturazione dei fabbricati;
- d) demolizioni totali o parziali di manufatti;
- e) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
- f) cappelle, edicole, tombe e monumenti funerari in genere assimilabili ad edifici;
- g) collocamento, rimozione o modifica di chioschi permanenti, distributori di carburante e simili;
- h) opere di sistemazione e/o ripristino ambientale e paesaggistico;
- i) parchi, giardini e simili, sia di iniziativa pubblica che privata;
- l) discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti, depuratori, con esclusione degli impianti tecnologici a servizio degli immobili esistenti; impianti di trattamento delle acque, impianti speciali in genere e di produzione dell'energia;
- m) impianti di rottamazione con depositi, accumuli, stoccaggio e trattamento dei relitti;
- n) cambio di destinazione d'uso che comporti opere edili di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali.

Art. 17

Contributo di Permesso di costruire per il rilascio. Pagamenti ed esoneri

1. Il Permesso di Costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonchè al costo di costruzione, dal Comune secondo i parametri e le direttive regionali.

2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzato per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

3. Il contributo commisurato al costo di costruzione non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

4. Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della L. 28.1.77 n. 10, e dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5.8.78 n. 457.

5. Riduzione o esonero dal contributo di costruzione:

- a) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche agli edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.
- b) Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

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

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

6. Sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, anche se non elencate nel presente Regolamento.

7. Per i titoli abilitativi onerosi deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

8. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione può richiedere, insieme alla domanda del Permesso di costruire, la stipula di una apposita convenzione con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 18
Richiesta e documentazione

1. La richiesta, in bollo, del Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 16, predisposta sulla base di apposito facsimile elaborato dall'Amministrazione Comunale, deve essere indirizzata al Capo Settore Responsabile e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista.

2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) il titolo di proprietà;
- b) l'impegno di osservare le Norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
- c) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori nel caso che sia diverso dal progettista, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio del Permesso di costruire. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica;
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata il Permesso di costruire, nel caso che sia diversa dal richiedente;
- f) il parere preventivo di cui al Capo I, titolo II, artt. 12-13-14, ove richiesto e rilasciato.
- g) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "economia diretta", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare le generalità, nonché gli specifici titoli richiesti e posseduti dai soggetti responsabili di cui al D.lgs. 626/94 e al D.lgs. 494/96 (modificato dal D.Lgs 09 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii.).

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

- a) stralcio rilievo aerofotogrammetrico della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
- b) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG alla scala di maggior dettaglio;
- c) stralcio dell'elaborato planivolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizioni esecutive, piano particolareggiato o di lottizzazione);
- d) visura catastale rilasciata dal competente ufficio di data non inferiore a 6 mesi e stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;
- e) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, stesa per un raggio di almeno 50 mt., riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le alberature esistenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- f) planimetria di progetto del lotto con la precisa ubicazione delle opere previste alla scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione delle quote altimetriche (esistenti e di progetto), della sistemazione delle aree di pertinenza, delle opere di giardinaggio e delle alberature, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiari e dal volume edificato con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- g) per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e di almeno due sezioni significative; nel caso di divergenze tra quota e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche;
- h) i prospetti, le piante di ogni piano con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno due sezioni verticali (fra loro ortogonali) quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di

massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di mt. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, in tutto in scala non inferiore a 1:100;

i) per interventi sull'esistente: pianta, sezioni, prospetti in scala almeno 1:100, indicanti con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia;

l) schema planimetrico dettagliato del rifornimento della acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, nonché delle reti elettriche e del gas; nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa Permesso di costruire e nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficiale Sanitario. Detta documentazione dovrà essere trasmessa all'Ufficio Tecnico dopo l'esecuzione degli impianti interni all'edificio e prima della fine dei lavori;

m) relazione tecnica che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere in progetto, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e alle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista; dovranno inoltre essere specificati i materiali impiegati, i colori dei prospetti esterni e i cromatismi delle finiture esterne;

n) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e/o dell'immobile su cui si intende intervenire (a colori e in formato minimo 9 x 15 cm.);

o) nulla-osta della Soprintendenza competente per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 22.01.2004 n.42;

p) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.n.13/89 e del relativo decreto di attuazione (barriere architettoniche);

q) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali ed alle altre attività produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;

r) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, etc., prescritti.

4. Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 e pianta della singola cellula in scala 1:100.

5. Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma del progettista o dei progettisti. Gli elaborati, convenientemente piegati, dovranno rispettare il formato UNI -A4 (cm. 21,0 x cm. 29,7).

6. I progetti di cui alle lettere i)-l)-m)-n) del precedente art. 16, dovranno illustrare il contesto ambientale di riferimento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi e alle scale di rappresentazione adeguate.

7. Alla presentazione della domanda, lo Sportello Unico per l'edilizia ovvero, nelle more della sua istituzione, l'Ufficio abilitato rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, il personale del settore urbanistica eventualmente delegato dal Dirigente, verificata la rispondenza della documentazione allegata con quanto dichiarato dal richiedente rilascerà una ricevuta intestata al proprietario dal quale risulti la rispondenza della documentazione dichiarata nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

8. L'Ufficio si riserva di chiedere eventuale ulteriore documentazione indispensabile a suo insindacabile giudizio per la corretta definizione del procedimento anche se non espressamente contemplata nel presente articolo.

9. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei

successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di sessanta giorni di cui al successivo articolo 21, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Art. 19 **Richiesta di Permesso di costruire in variante**

1. I lavori per i quali é stato conseguito il Permesso di costruire dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire medesimo.

2. Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposito "Permesso di costruire in variante".

3. La richiesta di tale Permesso di costruire, che dovrà contenere gli elementi di cui all'art. 18 del presente regolamento, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art. 18, relativamente alla parte in variante.

4. Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio del Permesso di costruire in variante, fermo restando quanto previsto dall'articolo 22, comma 2, D.P.R. 380/2001.

5. In ogni caso il Permesso di costruire in variante non può essere richiesto dopo la scadenza della validità del Permesso di costruire originario.

6. Il Permesso di costruire in variante proroga i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, del tempo intercorso tra la data di presentazione della richiesta di variante e la data del suo rilascio.

Art. 20 **Istruttoria per l'esame dei progetti**

1. E' costituita una Commissione Edilizia per l'accertamento della rispondenza dei progetti alla normativa vigente e per l'esame tecnico-urbanistico dei progetti stessi, nonché per esprimere parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

2. Il parere della Commissione Edilizia é un parere tecnico, diretto ad accertare la rispondenza del progetto presentato alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del Regolamento edilizio. Tale parere non é perciò necessario ove altri motivi ostino al rilascio della Permesso di costruire, (ad es., incompletezza della documentazione presentata a corredo della domanda; indisponibilità del terreno; ecc.).

3. Ai fini del rilascio del Permesso di costruire, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica ove esistente.

4. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al rispetto della normativa tecnico-urbanistica vigente e dei requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio, dal Prg e dai Piani particolareggiati. L'esame istruttorio da parte dello Sportello Unico per l'edilizia ovvero dell'Ufficio Tecnico sui progetti presentati deve accertare espressamente tale rispondenza.

5. Per gli insediamenti destinati ad attività industriale e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio del Permesso di costruire è altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

6. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza per le opere di cui al D.lgs. 22.01.2004 n.42, mentre la esecutività della stessa è subordinata al rilascio del nulla-osta del Genio Civile per le opere di cui alla L. 64/74 e al relativo D.MT. LL.PP. 24.1.1986 e

successive modifiche ed integrazioni.

7. Le verifiche di cui ai comma 3-4-5 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

8. Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi venti giorni.

Art. 21

Rilascio

1. Il Dirigente notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli uffici comunali di cui all'art. 20, e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere di cui all'art. 20, comma 8, il Capo Settore Responsabile provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

2. Il Dirigente, qualora non accolga il parere della Commissione Edilizia, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a comunicarle alla Commissione Edilizia.

3. Il termine previsto al comma 1 è sospeso nel caso in cui l'Amministrazione comunale notifici richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprende a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in una unica soluzione ed indicare il termine per la regolarizzazione.

4. Il titolare del Permesso di costruire può dar corso ai lavori dando comunicazione al Capo Settore Responsabile del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi dell'articolo 17, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio. La misura del conguaglio è determinata entro i successivi 90 giorni a cura del Responsabile del procedimento.

5. I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia sono eseguiti dallo Sportello Unico per l'edilizia, ovvero dagli Uffici comunali.

6. Essendo il Permesso di costruire personale, esso è valido esclusivamente per il titolare del Permesso di costruire stesso. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la voltura dell'intestazione del relativo Permesso di costruire allo Sportello Unico per l'edilizia, ovvero al dirigente che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta emetterà il relativo provvedimento senza che ciò comporti la sospensione dei lavori, restando fermo il periodo di validità dell'originario Permesso di costruire.

7. I Permessi di costruire non possono avere validità complessive superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio del Permesso di costruire, dandone comunicazione al Comune. Alla comunicazione di inizio dei lavori deve essere allegato il "Documento unico di regolarità contributiva" (DURC). Eventuali proroghe del termine per la ultimazione dei lavori sono concesse solo ai sensi dell'art. 36 della L.R. 71/78.

8. Il titolare decade dal Permesso di costruire nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 7;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- c) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando il permesso di costruire risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non

rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

e) quando il titolare del Permesso di costruire contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nel Permesso di costruire, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuovo Permesso di costruire;

f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli art. 22 e 35 della L.R. 06.05.1981 n.98.

9. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto del Permesso di costruire.

10. Il rilascio del Permesso di costruzione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto del Permesso di costruzione.

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

12. Nelle more che sia istituito lo Sportello Unico per l'edilizia il rilascio del Permesso di costruire è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico comunale di:

a) eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 20, comma 6;

b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune degli oneri di urbanizzazione o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della Permesso di costruire, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

13. Il Permesso di costruire viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e vistati dal Comune, con la comunicazione dell'ammontare del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto del Permesso di costruire.

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

15. L'atto del Permesso di costruire, nonché l'atto di impegno unilaterale e la Convenzione previsti dall'articolo 17, comma 1, D.P.R. 380/2001, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei richiedenti nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

CAPO IV AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 22 Oggetto

1. L'Autorizzazione del Dirigente sostituisce il Permesso di costruire e la DIA per le opere di cui al successivo art. 23.

2. L'Autorizzazione è gratuita, ed è rilasciata dal Capo Settore Responsabile sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

3. Le Autorizzazioni relative alle opere di cui al comma 6 dell'art. 5 sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale.

4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Capo Settore Responsabile ai sensi dello art. **50, comma 5°, DLgs 267/2000**, non è richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.

5. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più Autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a **Permesso di costruire** l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Capo Settore Responsabile, regolare istanza di **Permesso di costruire**.

Art. 23 Opere soggette ad Autorizzazione

1. L'Autorizzazione è rilasciata dal Capo Settore Responsabile per le seguenti opere:
- a) interventi di manutenzione straordinaria, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici;
 - c) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
 - d) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione, con una superficie coperta non superiore a mq 30 e non adibiti ad uso abitativo;
 - e) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse; opere e costruzioni sotterranee;
 - f) muri di sostegno e/o costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
 - g) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
 - h) reinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;
 - i) modifiche di destinazione d'uso che non comportino trasformazioni fisiche, con l'esclusione di opere di manutenzione ordinaria;
 - l) scarico di acque reflue, ove previsto;
 - m) opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89);
 - n) parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terra di immobili già

esistenti (art. 9, L. 122/89);

- o) impianti di disinquinamento (art. 2, L. 650/79);
- p) aumenti di superficie di locali commerciali (art. 1, comma 3°, D.L. 9/87, convertito in legge L. 121/87);
- q) collocazione, rimozione o modifica di pannelli solari, tralicci, antenna di emittenti radio-tv, parabole, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purchè non comportino trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
- r) abbattimento di alberature ed essenze vegetali assimilabili sia di iniziativa pubblica che privata;
- s) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- t) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- u) costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private, soggetti a pubblico transito;
- v) apertura e coltivazione di cave;
- z) qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richieda Autorizzazione.

Art. 24

Richiesta e documenti

1. La richiesta di Autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Capo Settore Responsabile dall'avente titolo.

2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in triplice copia:

- a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà;
- b) planimetria generale in scala 1:500 o 1:200, che consenta un'esatta individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- c) pianta in scala almeno 1:100 per interventi di cui alle lettere b)-g)-m)-n)-o)-p)-q) di cui all'art. 23 di tutti i piani oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, sia riferite allo stato di fatto che al progetto, prospetti in scala 1:100 ed almeno due sezioni, con la indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti di nuova costruzione e delle parti da sostituire o da consolidare;
- d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli statici ove previsti o necessari e dalle considerazioni giustificative tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;
- e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dello art. 1 della L. 13/89 e del relativo decreto di attuazione;
- f) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- g) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ove previste;
- h) eventuali autorizzazioni o nulla osta statali, regionali, comunali, etc. richiesti dalla legge.

3. Tutti gli elaborati devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo e la firma del progettista o dei progettisti.

4. Alla presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato rilascerà una ricevuta intestata al **richiedente**, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonchè il nominativo del responsabile del procedimento.

5. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di sessanta giorni di cui al successivo articolo 26, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Art. 25 **Istruttoria per l'esame dei progetti**

1. Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione edilizia, gli Uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 23, verificano che gli elaborati progettuali presentati, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto indicato nel Prg e nel Regolamento edilizio per quel tipo di opera.

2. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della Autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio. Tale rispondenza deve essere espressamente citata nella relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico.

3. Per gli insediamenti destinati ad attività industriali e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Autorizzazione edilizia è, altresì, subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.

4. Le verifiche di cui ai commi 1, 2 e 3 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

5. Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi trenta giorni.

6. Sempre ai fini del rilascio dell'Autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti.

Art. 26 **Rilascio**

1. Il Capo Settore Responsabile, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art. 25, visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere di cui all'art. 5, comma 5, il Capo Settore Responsabile provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

2. Il Capo Settore Responsabile, qualora non accolga il parere della Commissione Edilizia, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicarle alla Commissione Edilizia.

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

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

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

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

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 7 dell'art. 21;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro il termine prescritto;
- c) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando l'Autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare dell'Autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento o alle condizioni inserite nell'Autorizzazione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Autorizzazione;

f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettato dalla *L.R. 06.05.1981 n. 98*.

8) Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto dell'Autorizzazione.

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

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

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 20, comma 6;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune delle eventuali tasse o canoni;

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

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

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

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

CAPO V

COMUNICAZIONE ASSEVERATA

Art. 27

Oggetto

1. Non sono soggette a Permesso di costruire nè ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del D.I. 2.4.68, n. 1444, o manufatti e aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel Prg, rispettino le originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi.

2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 ovvero ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 431/85.

3. Ai fini dell'applicazione del comma 1, non è considerata aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

4. Le opere, sia pure asseverabili, ma che interessano parti strutturali, sono soggette alle vigenti disposizioni sismiche nazionali e regionali.

Art. 28

Comunicazioni e modalità

1. Nei casi di cui all'art. 27, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve darne comunicazione al Capo Settore Responsabile, presentando in allegato:

- a) un elaborato grafico di massima indicante le opere da eseguire;
- b) una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento edilizio e delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nel caso degli interventi di insediamenti industriali destinati ad attività industriali e produttive;
- c) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- d) eventuale nulla-osta dei VV.FF.;
- e) eventuale specifica documentazione, per le opere ricadenti in zona "A" o che interessano manufatti o aree appartenenti al patrimonio storico-architettonico, ambientale- paesagistico, etno-antropologico individuati nel Prg che attesti il rispetto delle originarie caratteristiche dei manufatti o dei luoghi

CAPO VI PRESCRIZIONI VARIE

Art. 29 Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di Permesso di costruire o Autorizzazione.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute **nella legge quadro sui lavori pubblici.**

3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e al Regolamento edilizio.

4. Successivamente all'istruttoria di cui al comma 3, deve essere acquisito il parere della Commissione Edilizia.

TITOLO III

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I NORME PROCEDURALI

Art. 30 Inizio dei lavori

1. Il titolare di Permesso di costruire o Autorizzazione deve comunicare al Capo Settore Responsabile la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o con presentazione di istanza tramite ufficio del protocollo.

2. Nella comunicazione occorre allegare eventuale copia dell'Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, nonché dell'eventuale nulla-osta al vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, ove previsti dalle legislazioni vigenti.

3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere, altresì, allegate le comunicazioni del Direttore dei Lavori e del costruttore di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, **nonché il documento unico di regolarità contributiva (DURC).**

4. Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e recinzioni, almeno 15 giorni prima della data prevista dell'inizio dei lavori, il titolare della Permesso di costruire o Autorizzazione deve presentare al Capo Settore Responsabile richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita deve essere eseguita entro 10 giorni dalla richiesta, da parte degli Uffici tecnici comunali.

5. Trascorso il termine per l'effettuazione della verifica di cui al comma 4, i lavori possono essere iniziati.

Art. 31 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Uffici tecnici comunali anche tramite gli agenti di polizia municipale.

2. La Permesso di costruire o l'Autorizzazione o la Comunicazione asseverata, la copia dei disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile, delle dimensioni minime di cm 100 x 70, con l'indicazione chiaramente leggibile dell'opera, degli estremi della Permesso di costruire o Autorizzazione rilasciata dal Capo Settore Responsabile, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere, dal responsabile della sicurezza dei lavori e dal coordinatore dell'esecuzione dei lavori.

4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alla Permesso di costruire o Autorizzazione o Comunicazione asseverata ed alle norme vigenti in materia di costruzione.

5. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, definite dall'art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 2 e seguenti

della L.R. 37/85.

Art. 32 **Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro**

1. Il costruttore e gli operatori del cantiere in genere, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno e notturno, integrati da illuminazione stradale e gestiti dal costruttore che ne è responsabile.

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

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

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

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

CAPO II **NORME PARTICOLARI**

Art. 33 **Norme particolari per i cantieri edilizi**

1. Ogni cantiere è soggetto *al DLgs 494/96, ovvero al DLgs 626/94 (D.lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii).*

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

3. Si richiamano espressamente:

a) l'obbligo, a termini di legge, della denuncia al Capo Settore Responsabile di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, etnologico, archeologico, storico e artistico; analoga denuncia va fatta in caso di reperimento di ossa umane; Il Capo Settore Responsabile adotta i conseguenti provvedimenti di legge;

b) la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

5. Il Capo Settore Responsabile potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Art. 34

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

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

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

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

4. Il trasporto dei materiali o di risulta deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Capo Settore Responsabile

Art. 35

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione relativa, e in ogni caso ripristinato al suo stato originario.

2. In caso di inadempienza il Capo Settore Responsabile può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I

FINE DEI LAVORI

Art. 36

Fine dei lavori. Comunicazione

1. Nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di Permesso di costruire o Autorizzazione edilizia, salvo richiesta di nuova Permesso di costruire o Autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Capo Settore Responsabile la fine dei lavori, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o con presentazione di istanza tramite ufficio del protocollo debitamente firmata dal titolare della Permesso di costruire o Autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori.

2. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11 del D.MT. 14.6.89 n. 236.

Art. 37

Scheda Tecnica descrittiva delle opere edilizie

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una "Scheda Tecnica Descrittiva", articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti di competenza comunale afferenti l'immobile stesso. La "Scheda Tecnica Descrittiva" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.

2. La Scheda Tecnica Descrittiva deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 76 del DPR 455/2000, attestante che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate.

3. La Scheda Tecnica Descrittiva ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari per il rilascio del Certificato di abitabilità o di agibilità di cui al successivo art. 39.

4. La Scheda Tecnica Descrittiva può essere depositata incompleta dei dati relativi a quei requisiti il cui controllo è legato alla stagionalità ed all'uso; per tali requisiti la scheda è completata dal professionista incaricato entro 12 mesi dalla data del primitivo deposito.

5. Copia della Scheda Tecnica Descrittiva è conservata a cura del Comune ed è rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costituzione su di essa di diritti reali di godimento.

6. I dati contenuti nella Scheda Tecnica Descrittiva sono definiti tenendo conto anche della necessità di porre la base di una anagrafe qualitativa del patrimonio edilizio, come parte di un più ampio sistema informativo territoriale.

7. Sulla Scheda Tecnica Descrittiva il Comune svolge le opportune verifiche formali.
8. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo non sono tenuti all'obbligo della compilazione della Scheda Tecnica Descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
9. Analogamente sarà redatta una scheda tecnica descrittiva per le lottizzazioni approvate di cui ai successivi artt. 99 e 100, titolo VII, capo I.
10. Lo schema tipo della Scheda Tecnica Descrittiva delle opere edilizie viene predisposta dall'Ufficio tecnico comunale e approvata dalla Giunta.

Art. 38

Verifica di conformità al Permesso di costruire o Autorizzazione

1. Il Capo Settore Responsabile a seguito della comunicazione di fine lavori e della contestuale dichiarazione prevista dall'art. 36 verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita alla Permesso di costruire o Autorizzazione, avvalendosi degli Uffici.

2. Il controllo prende in esame la documentazione dei progetti e l'opera eseguita, svolgendo tutte le verifiche che si ritengono opportune in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del Regolamento edilizio e delle Norme di attuazione e in ordine alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia.

CAPO II

AUTORIZZAZIONI D'USO

Art. 39

Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Capo Settore Responsabile.

2. La abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione; l'agibilità riguarda tutte le altre destinazioni d'uso diverse dall'abitazione.

3. Il titolare della Permesso di costruire deve richiedere al Capo Settore Responsabile con apposita domanda, in carta bollata, a lavori ultimati, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico redatto da un tecnico estraneo alla Progettazione e Direzione dei lavori e che abbia i requisiti di legge;
- b) attestato dell'avvenuto deposito del precedente presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, limitatamente alle opere in conglomerato cementizio e a strutture metalliche, salvo le eccezioni previste dalla stessa legge;
- c) certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della Legge 2.2.74 n. 64;
- d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto;
- e) certificato dei Vigili del fuoco nei casi previsti dal titolo;
- f) nulla-osta dei VV.FF. ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico;
- g) Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsti ai sensi della Legge 5.3.1990, n. 46.

4. Il rilascio dell'agibilità e/o abitabilità è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Capo Settore Responsabile regolare Permesso di costruire per i

lavori eseguiti;

b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto e sia stata compilata la Scheda Tecnica Descrittiva di cui all'art. 37;

c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla Permesso di costruire;

d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;

e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti di essa, sia dell'ambiente esterno circostante;

f) che siano state rispettate le norme espresse dal Prg, nonch  dal presente Regolamento edilizio.

5. Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio tecnico comunale e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

6. Il titolare della Permesso di costruire o Autorizzazione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

7. L'autorizzazione di abitabilit  o di agibilit  viene rilasciata dal Capo Settore Responsabile entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti, e dopo che il titolare abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di Permesso di costruire governativa, se in quanto dovuti.

8. Il Certificato di abitabilit  o di agibilit  si intende rilasciato ove, entro sessanta giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.

9. Le disposizioni previste dal precedente comma si applicano con le procedure di cui all'art. 3 della L.R. n.17 del 31/5/94 e il tecnico responsabile dei lavori ne attesti la conformit  al contenuto della Permesso di costruire, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

10. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 6 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

11. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 8, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

12. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, il Capo Settore Responsabile provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 8 e compie gli atti necessari a far valere l'eventuali responsabilit  penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca   comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

Art. 40

Dichiarazione di inabitabilit  o inagibilit . Sgombero.

1. Il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario o per richiesta del Medico Provinciale, su verifica dell'ufficio tecnico comunale, pu  dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e/o statiche e ordinarne lo sgombero.

Art. 41

Vincolo di destinazione

1. Nessun fabbricato pu  essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Permesso di

costruire o Autorizzazione edilizia per essi rilasciato.

2. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal Prg, potranno essere consentiti con rilascio di nuove Autorizzazioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

3. Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:

- a) residenziali e studi professionali;
- b) produttivo;
- c) commerciale - direzionale - turistico-aperti al pubblico.

4. Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 3.

5. Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione, ma a semplice comunicazione al Capo Settore Responsabile.

6. Il Capo Settore Responsabile in caso di comunicazione di cambio di utilizzo potrà predisporre di opportuni accertamenti.

T I T O L O V

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

CAPO I

NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 42

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

1. In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della zona di rispetto indicate dalle norme del D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche e integrazioni fatto salvo quanto previsto dai Piani Particolareggiati.

2. Tale zona non sarà in ogni caso minore di quella determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti del distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli stessi sia pari al doppio della distanza competente a ciascuna strada e il terzo lato sulla retta congiuntamente i due punti estremi dei lati precedenti, secondo quanto fissato dall'art. 5 del D.M.T. 1.4.1968 n. 1404.

Art. 43

Altezza dei fabbricati in angolo di strada. Risvolti e conguagli

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

Art. 44
Spazi interni agli edifici

1. Negli spazi interni definiti come chiostrine possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine non superiori a mq 8,00.

Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze.

2. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

3. Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le dimensioni e caratteristiche prescritte, supponendo costruito sui lati del cortile a confine un muro di altezza pari a metri lineari tre.

Art. 45
Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di mt. 2,50 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico; è però facoltà del Capo Settore Responsabile, su conforme parere della Commissione Edilizia, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo per gli edifici pubblici;

b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 3 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

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

a) i balconi o bow-window non possono realizzarsi ad altezze inferiori a mt. 3,00 dal piano di calpestio all'intradosso dell'aggetto; in assenza di marciapiede tale aggetto non potrà essere posto ad una altezza inferiore a mt. 3,50, nei cortili pubblici e privati gli aggetti per balconi e bow-window non possono collocarsi ad una altezza inferiore a ml. 3,00 dal piano di calpestio all'intradosso dell'aggetto;

b) i balconi non possono collocarsi ad altezza minore di mt. 3,50 sopra il piano di marciapiede o della carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccato a quello di intradosso del balcone o della pensilina;

c) balconi non sono permessi lungo spazi pubblici che non raggiungano almeno i 5 mt. di larghezza. Lungo spazi pubblici uguali o superiori a 5 mt. di larghezza sono consentiti aggetti di balconi non superiori a un decimo della larghezza, purchè non superino la larghezza del marciapiede e in ogni caso fino a un massimo di mt. 1,20;

d) nel caso di fabbricati contigui, i balconi dovranno terminare almeno a mt. 0,75 dal confine;

e) la lunghezza del balcone non dovrà essere superiore a mt. 3,00 e dovrà distare dall'eventuale successivo balcone almeno mt. 1,50;

f) lungo gli spazi pubblici che non raggiungano almeno mt. 10,00 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni, di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad un ventesimo della larghezza;

g) pensiline sono considerate tali quegli aggetti non superiori alla larghezza di cm. 30, collocati ad un'altezza minima di mt. 2,50 dal piano di marciapiede.

3. Lungo gli spazi pubblici uguali o superiori a mt. 10 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad un ventesimo della larghezza con un massimo di mt. 1,00.

Art. 46
Bow-windows

1. Per bow-window s'intende l'aggetto di parte della facciata, anche se a pareti vetrate, oltre

il piano verticale di essa.

2. Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:

- a) che la strada, il cortile privato o pubblico sulla quale prospetta sia di larghezza superiore o uguale a ml. 10,00;
- b) che lo sporto massimo consentito non superi mt. 1,20;
- c) che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;

CAPO II

CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

Art. 47

Prescrizioni qualitative

1. Le opere edilizie devono rispondere ai requisiti di qualità formale e compositiva dell'opera e al suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

2. I requisiti indicati nel comma 1 sono valutati dalla Commissione Edilizia in sede di rilascio del parere sulle richieste di Parere preventivo o di Permesso di costruire o Autorizzazione, in base alla propria Dichiarazione di indirizzi, di cui all'art. 8 ed ai Piani o Programmi previsti dal comma 3 del presente articolo.

3. Il Consiglio comunale, sentita la Commissione Edilizia, adotterà appositi Programmi o Piani del colore, del verde, dell'arredo urbano, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di circolazione urbana (P.U.T.), che interessino tutto il territorio comunale, con i quali saranno stabilite le prescrizioni in materia, cui dovranno attenersi gli interventi pubblici e privati.

Art. 48

Estetica degli edifici e manufatti particolari

1. Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al relativo carattere tipologico e morfologico e al contesto urbano e ambientale in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere all'esigenza del decoro edilizio cittadino e del territorio.

2. Gli interventi edilizi sui manufatti di interesse storico-artistico o ambientale, ricadenti all'interno del cimitero comunale, dovranno attenersi a specifiche direttive di salvaguardia impartite dai competenti Uffici comunali.

3. Le parti di un edificio comunque visibili da spazi pubblici dovranno essere sistemati decorosamente.

4. Non si possono costruire né conservare servizi igienici e condutture relative e altre tubazioni sporgenti dai muri quando siano visibili da spazi pubblici, e neppure costruire, ristrutturare e restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.

Art. 49

Opere esterne ai fabbricati

1. Salve le eccezioni espressamente previste nelle Norme di attuazione del Prg, tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.

2. Le opere di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali), il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

3. Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.

Il Capo Settore Responsabile, sentito il parere della Commissione Edilizia, deve ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondano alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante diffida e intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo consentito per l'esecuzione dei lavori.

Art. 50 **Cavi elettrici, telefonici e antenne**

1. I cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici e in generale le tubazioni dei servizi a rete e le relative attrezzature di sostegno, non possono essere realizzati per via aerea o sulle facciate degli edifici prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico a meno di accertata e motivata impossibilità tecnica e per casi limitati.

2. Antenne radio e televisive non devono essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico; fanno eccezione le tipologie di case isolate.

Art. 51 **Serramenti. Persiane e infissi in genere**

1. Le porte dei negozi, ingressi di abitazione, etc., prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperte o chiuse, alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro.

2. Nella zona "A" (centro storico) è fatto divieto utilizzare infissi in alluminio anodizzati, in materie plastiche e simili; è fatto altresì divieto di alterare la luce e la sagoma dei vani di apertura. E' consentito il ripristino di vani di apertura originari là dove sostituiti.

Art. 52 **Iscrizioni - Insegne - Mostre - Vettrine - Fioriere**

1. La posizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe e negozi, inferriate, cartelli anche provvisorie, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggere all'esterno degli edifici, è subordinato all'Autorizzazione del Capo Settore Responsabile.

2. Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio e devono inserirsi in questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e del contesto.

3. Gli aggetti delle prescrizioni e delle insegne non debbono oltrepassare cm. 10 dall'allineamento verticale del muro.

4. Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari dei fabbricati in forma di esplicita dichiarazione da allegare alla richiesta di autorizzazione.

5. E' vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.

6. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, edicole votive, pilastri, mostre, basamenti e zoccolature dovrà essere preventivamente denunciata al Capo Settore Responsabile che, sentito il parere della Commissione Edilizia, deve intimarne la cautelativa conservazione per il riconosciuto valore storico e artistico, sino al ripristino originario nel sito di appartenenza.

7. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

a) disegno nel rapporto a 1:20;

- b) relazione illustrativa nella quale sia precisati materiali e colori da impiegare;
- c) nelle zone "A" ed in quelle vincolate ai sensi del DLgs 22.01.2004 n. 42, rilievo in scala 1:100 del fronte interessato o di una sua porzione significativa per una corretta lettura dell'impatto visivo;
- d) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Art. 53

Tende aggettanti nello spazio pubblico

1. Quando non noccano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Capo Settore Responsabile può permettere, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

2. Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

3. Nelle strade fornite di marciapiedi, l'aggetto di tale tende, dovrà di regola arretrarsi almeno di 50 cm. dal ciglio del marciapiede.

4. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a mt. 2,50 dal marciapiede.

5. Per immobili di interesse storico, artistico, archeologico, il rilascio è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

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

7. In osservanza del D.P.R. 384/78, qualora il marciapiede supera la larghezza di 1.00 mt., deve essere riservato uno spazio minimo di 1,00 mt. alla libera circolazione.

Art. 54

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

1. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, etc., nonché di ganci, lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione, indicatori viari e segnali turistici.

2. L'apposizione e conservazione dei numeri civici è predisposta dal Comune a spese degli interessati. L'apposizione e conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità, etc., è fatta dal Comune a proprie spese.

3. I proprietari interessati sono tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatti ad essi imputabili.

4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

5. Il numero civico viene collocato alla porta d'ingresso a destra di chi guarda; ad un'altezza variabile da due a tre metri.

Art. 55

Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

1. Nel caso s'intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte e le aree non ancora edificate tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da questi visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 2,00 salvo diverse disposizioni di Prg e comunque in conformità a quanto prescritto nelle Norme di attuazione.

2. Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

3. Le recinzioni non debbono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

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

CAPO III

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 56

Locali abitabili. Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale

1. Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici pubblici e privati nonché aule scolastiche dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

a) essere illuminati ed areati direttamente da spazi liberi esterni con una superficie finestrata complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

b) nel caso di vani prospettanti verso un terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno mt. 3,00 completamente libero da balconi, bow-windows ed altri aggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane;

c) avere una larghezza minima di mt. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30;

d) avere altezza minima netta non minore di mt. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni), l'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2,30; i corridoi non devono avere larghezza minore di mt. 1,00.

2. I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

a) avere altezza non minore di mt. 3,00 al Piano Terra;

b) essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

Art. 57

Locali monovani

1. Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

La zona cottura, eventualmente annessa al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 58

Cucine

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

Art. 59

Servizi igienico-sanitari

1. Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia.

2. Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet.

3. Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, distinti per sesso.

4. Nei gabinetti per uffici, negozi, opifici e simili, dovrà essere collocato un bidet fisso ad acqua corrente, salvo le opportune modifiche e accorgimenti, nel caso sia previsto l'uso da parte dei disabili;

5. Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno, non si potrà accedere dalle cucine.

6. I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione, salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.

7. Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno mt. 1,00.

8. Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore minimo di cm. 10.

9. I servizi igienici, ove illuminati e areati direttamente dall'esterno, dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a mq. 0,25, prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

10. Ove non direttamente areati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature di ventilazione forzata che assicurino il ricambio di almeno 5 volumi l'ora.

11. I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi.

12. In tutti gli edifici collettivi ed in quelli pubblici o aperti al pubblico, almeno un gabinetto per piano dovrà essere conforme alle norme previste per l'uso da parte dei disabili, per dimensioni dell'ambiente e per disposizione degli apparecchi, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti può essere previsto un solo gabinetto, purché in prossimità di adeguato servizio di ascensore.

Art. 60

Abitazioni al piano terreno

1. Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno 10 cm. sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti, salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, di un vespaio aerato dell'altezza minima di almeno cm. 40.

Art. 61

Sottotetti

1. I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 30 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto, abbiano una pendenza non superiore al 35% e un'altezza utile massima di ml. 2,70.

2. Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili, da computare nella volumetria, a condizione che:

- a) i vani abbiano altezza netta minima di mt. 2,20 e media di mt. 2,70;
- b) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di mt. 2,20 e media di mt. 2,40;
- c) la copertura delle aperture sia realizzata o mediante abbaini o mediante interruzioni delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza, incrementata di cm. 20 per lato;
- d) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

Art. 62

Scale e vani per ascensori

1. Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue conformi alla L. 13/89 (*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*), al DM 236/89 (*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*) ed al DPR 503/95 (*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*) ove applicabili, nonché alle norme di prevenzioni incendi se prescritto.

2. Nelle nuove abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di cm. 100 e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

3. Dai vani delle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.

4. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive, di legge o di Regolamento.

5. Le pareti del vano scala e degli ascensori al confine coi vani abitabili debbono avere uno spessore minimo di grezzo di cm. 30, se in muratura, e di cm. 20 se in cemento armato.

6. Le gabbie delle scale e degli ascensori possono avere comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, etc. o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici privati, se le aperture di accesso sono muniti di porta-tagliafuoco. Si richiama, inoltre, quanto contenuto nei successivi artt. 79 e 80.

7. Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e di Regolamento.

Art. 63

Seminterrati e scantinati

1. I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazione.

2. I locali seminterrati potranno ospitare attività commerciali, professionali, attività di servizio, e industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi, ripostigli, depositi purché l'altezza utile netta interna sia non inferiore a mt 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Tutte le attività indicate debbono soddisfare i requisiti di compatibilità con la funzione abitativa dei piani superiori. In ogni caso essi dovranno avere:

a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedine aerata; tali intercapedini se su suolo pubblico devono avere larghezza rapportata a quella del marciapiede e comunque non superiore a mt. 1,00 al lordo; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grata in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm. 1;

b) l'intradosso del soffitto a non meno di mt. 1,00 fuori terra;

c) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

3. I locali scantinati potranno ospitare soltanto depositi, parcheggi, attività commerciali ed esercizi pubblici, con l'osservanza prescritta al comma 2, lettera a) e c) del presente articolo.

4. Ove gli ambienti seminterrati o scantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro e/o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia di igiene del lavoro e di pubblici ritrovi.

5. I progetti relativi agli scantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturali ed artificiali) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianti di sollevamento dalle acque nel caso in cui la fognatura non permetta un deflusso diretto.

6. Le acque piovane raccolte dalle coperture dovranno essere convogliate in fognature mediante canali di raccolta opportunamente dimensionati previo pozzetti sifonati.

Art. 64

Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

2. Il manto delle coperture a tetto inclinato dovrà essere eseguito con tegole in cotto, piane o curve.

3. In particolari casi il Capo Settore Responsabile sentito il parere della Commissione Edilizia potrà prescrivere il tipo di manto.

4. La struttura portante potrà essere in legno o in ferro o in cemento armato.

5. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 3% in modo da facilitare il deflusso delle acque piovane.

6. Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.

7. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

8. I tetti con struttura portante in legno, ove e se prescritto dovranno rispettare le norme di prevenzione incendi.

9.

Art. 65

Salubrità del terreno

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

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

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

Art. 66

Isolamento termico

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

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

Art. 67

Isolamento fonico

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

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazione a più alloggi: i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70db. per frequenze tra

100hz e 300hz;

b) pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, etc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenza tra 100 hz e 300hz; per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze tra 100hz e 300hz; per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta e un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

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

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

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

Art. 68

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

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

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dalle Autorità competenti.

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

CAPO IV

NORME TECNICHE DI IGIENE

Art. 69

Smaltimento delle acque pluviali

1. Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico per le nuove costruzioni.

2. Sono esclusi dalle prescrizioni del precedente comma i sistemi di smaltimento di antica fattura e i cui terminali sono costituiti da elementi tubolari lapidei o in cotto o simili in aggetto. Essi devono essere considerati di interesse storico-artistico perchè testimonianza della cultura costruttiva tradizionale del luogo; ~~per tanto tali sistemi di smaltimento sono soggetti a interventi di luogo;~~ pertanto tali sistemi di smaltimento sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo subordinati a Permesso di costruire o Autorizzazione.

3. Parimenti è consentita la collocazione ex-novo di tali elementi in aggetto, ancorché rifatti con gli stessi materiali (lapidei, cotto, ceramiche e simili), in caso di restauro o ristrutturazione conservativa del sistema di copertura in zona "A" e negli edifici o complessi edilizi individuati di interesse storico-artistico, architettonico e ambientale.

4. Nei canali di gronda e nei tubi fluviali è vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.

5. In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro ventiquattro ore, approntare un provvisorio riparo e immediatamente dopo procedere alla stabile riparazione.

Art. 70

Smaltimento delle acque di rifiuto

1. Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti in alcuna parte del territorio comunale, comprese le zone rurali.

2. Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto.

3. Per le località sprovviste di fognatura, ovvero a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride.

4. Lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità della Legge n. 319 del 10.5.76 e successive integrazioni.

5. Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.

6. I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione.

7. I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque non inferiore mai a cm. 10 nelle discese e a cm. 12 nei collettori, e pendenza non inferiori all' 1,50%.

8. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione con elementi prefabbricati che abbiano i requisiti di omologazione rispetto alle leggi vigenti in materia.

9. Nel caso di realizzazione di fosse settiche scaricantesi esse devono essere posti ad almeno 1 metro dal perimetro dell'edificio e 10 metri da pozzi e prese idriche.

Art. 71

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

1. Gli impianti collettivi di riscaldamento, come quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, omologate opportunamente isolate, prolungate al di sopra del tetto o terrazza di almeno 2 metri; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 5 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

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

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

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

Art. 72

Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani

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

2. La raccolta e l'eventuale compattazione dei rifiuti solidi urbani é regolamentata da ordinanza del Capo Settore Responsabile.

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

Art. 73

Efficacia del vigente Regolamento di igiene

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

CAPO V

USO DI SUOLO SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 74

Occupazione temporanea o permanente di spazi, suolo o sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza previa autorizzazione del Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche e con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

2. Per l'attraversamento dei marciapiedi e delle aree a verde pubblico da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carraio, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito pedonale o veicolare, abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiede, pregiudicare il transito di carrozzine per handicappati. Inoltre non deve essere causa di ristagni di acque piovane.

3. Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno mt. 10, misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

4. Il Capo Settore Responsabile, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

5. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 48.

6. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specificare Autorizzazione del Capo Settore Responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

7. Il rilascio della suddetta Autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

8. Il Capo Settore Responsabile potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto però deve rispettare le norme di cui al Titolo II, Capo III e Capo IV.

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

Art. 75
Rinvenimenti e scoperte

1. Fermo restando l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Capo Settore Responsabile i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

3. Le persone di cui al 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Capo Settore Responsabile ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

Art. 76
Uso di scarichi e di acque pubbliche

1. I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dal Tecnico comunale, sentito l'Ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella Permesso di costruire o Autorizzazione

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

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

CAPO VI

NORME RELATIVE ALLA STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

Art. 77

Norme generali di buona costruzione

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e/o modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.

1. Per le strutture in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso, debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge e i regolamenti vigenti all'atto della loro esecuzione. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

2. Le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite con travi in legno e tavole sono ammesse purché conformi ai requisiti di legge, nonché al nulla osta del Comando dei VV.FF.

3. Sono ammesse altresì costruzioni in legno solo per mostre ed esposizioni temporanee, previo nulla osta del Comando dei VV.FF. ove e se previsto.

4. Le strutture e gli impianti elettrici dovranno corrispondere alle prescrizioni delle norme comunitarie di sicurezza così come recepiti dalla legislazione nazionale.

Art. 78

Norme di prevenzione antincendio

1. Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 7 Dicembre 1984 n. 818, e sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.

2. Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature, etc.) negli edifici adibiti a deposito di materiale combustibile e nei casi prescritti dall'autorità competente, dovranno essere adeguatamente protette contro il fuoco.

Art. 79

Scale, ascensori, bocche antincendio

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

2. Ogni scala, in edificio superiore ai metri 24 di altezza, deve, essere fornito al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

3. Ai fini dello smaltimento dei fumi accidentalmente accumulati nelle gabbie di scala, queste qualora servino tre o più piani, dovranno essere sovralzate di almeno mt. 1,50 sopra la copertura ed avere, nelle pareti di soprizzo, finestre facilmente apribili e, se coperte da lucernari a vetri, questi dovranno essere retinati.

4. Ogni vano di scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade e con cortili aperti. Potranno essere adottate soluzioni diverse qualora dette soluzioni abbiano ottenuto casa per casa l'approvazione del competente ufficio dei VV.FF.

5. Il pozzo dell'ascensore che non sia nella gabbia di scala, dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco le quali devono avere lo spessore non minore di cm. 30 se in muratura e non minore di cm. 20 se cemento armato.

6. Nelle vie e nei cortili larghi meno di mt. 8,00 le gronde dovranno essere realizzate in materiali resistenti al fuoco.

Art. 80

Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono essere costituite da materiali idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente sigillate nei giunti e in modo che si possa provvedere alla loro pulitura. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti e di muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.

2. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti.

3. E' vietato inserire canne fumarie nei muri portanti in pietrame (art. 1, lettera a, L. 2.2.74 n. 64; D.MT. 24.1.86; norme tecniche per le costruzioni in zona sismica parag. C. 9.8.1.).

4. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e con uffici privati o pubblici.

5. I condotti del fumo dovranno essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulitura. Gli sportelli dovranno essere distanti almeno mt. 10 da ogni struttura in legno, e a perfetta tenuta, e isolati tecnicamente dalle strutture adiacenti.

Art. 81

Requisiti di stabilità delle costruzioni. Edifici pericolanti

1. Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.

2. L'Amministrazione comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza previsti dall'Ordinamento degli Enti Locali.

Art. 82

Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

2. Anche edifici speciali, aventi particolare destinazione di uso o interesse pubblico come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previsti dalle leggi particolari.

CAPO VII CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 83 Norme generali

1. Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal Prg e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai Piani particolareggiati di esecuzione del Prg e dai Piani di lottizzazione convenzionati.

2. Le Norme di attuazione del Prg stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi e le altezze massime, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità, aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 84 Norme particolari

1. L'Autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, etc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

2. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 85 Aree private scoperte

1. L'utilizzazione di aree scoperte e servite agli edifici deve prevedere ~~nelle previsioni di progetto~~ apposito arredo vegetale tra cui la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, etc.

2. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art. 86 Parcheggi asserviti alla costruzione

1. Nei progetti di nuove costruzioni devono essere previsti spazi riservati per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq. ogni 10 mc. di costruzione, all'interno dei nuovi fabbricati e/o anche nelle aree di pertinenza degli stessi. In tali casi le opere di sistemazione devono prevedere adeguati requisiti anche a verde per il decoro urbano e architettonico.

2. Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, manovra e all'accesso degli autoveicoli.

3. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, e tra un raggio di 500 mt purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

4. Nel caso di demolizione e ricostruzione in zona B la superficie di detti spazi per parcheggi può essere ridotta a metà (1 mq. per ogni 20 mc.)

Art. 87

Protezione degli ambienti

1. L'attività edilizia nell'ambiente storico, compreso l'ambiente del cimitero comunale, è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, si adotteranno i criteri esposti nell'art. 49 nel presente Regolamento edilizio.

2. Devono comunque essere rispettate le norme di cui alle L.R. 7.5.76 n. 70, artt. 1 e 2; L.R. 27.12.78 n. 71, art. 55; L.R. 10.8.85. n. 37, art. 13.

3. In mancanza di vincoli regolarmente costituiti in aree o immobili individuati del Prg, senza l'obbligo di parere o nulla osta da parte degli organi competenti.

CAPO VIII INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 88 Parametri edilizi

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal Prg, anche in relazione delle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nelle Norme d'attuazione e nelle prescrizioni esecutive.

Art. 89 Distanza tra i fabbricati

1. Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del Prg sono quelle indicate nelle prescrizioni esecutive e nelle Norme di attuazione del Prg.

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

TITOLVI NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 90 Edifici ad uso o interesse collettivo

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

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

Art. 91 Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

1. I progetti relativi, oltre che alla prescrizione del presente Regolamento edilizio, dovranno osservare anche quelle del Regolamento di igiene.

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

3. I lavabi devono essere forniti di acqua calda e fredda o di acqua miscelata in precedenza a

temperatura adeguata ottenuta da un rubinetto premiscelatore nonchè di dispositivi per la pulizia e la disinfezione delle mani e di asciugamani da usare una sola volta. I lavabi collocati in prossimità delle latrine devono essere provvisti di rubinetti che non possono essere azionati a mano (Decreto Presidenziale 17.05.88 n. 194, allegato A, paragrafo L, 2° comma).

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

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

Art. 92

Depositi e magazzini

1. I muri interni dei depositi e magazzini dovranno avere gli intonaci lisci e pitturati. Quelli dei depositi e dei magazzini destinati a contenere derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile fino all'altezza di mt. 1,80 dal pavimento.

2. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un totale ed efficace lavaggio dal punto di vista igienico; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sifonato e munito di chiusura idraulica.

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

4. Nel caso di depositi e magazzini di generi alimentari, si dovranno rispettare le norme riguardanti l'eliminazione degli insetti parassiti.

5. I servizi igienici dovranno essere muniti di antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni dieci addetti. I servizi igienici dovranno essere separati per sesso.

Art. 93

Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pure sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalet, etc.

2. Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme integrative di quelle dettate dal Prg e dal presente Regolamento;

a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare; tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;

b) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;

c) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc. 15 per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno; devono inoltre avere un servizio igienico con doccia, lavabo e bidet per ogni dieci persone; i servizi igienici devono essere divisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;

d) le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile devono essere dotati degli adatti disinfettanti; le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di mt. 100 dalle abitazioni, devono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.

e) il Capo Settore Responsabile, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e dagli agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Art. 94 **Ricoveri per gli animali**

1. Al di fuori delle zone agricole e delle zone di allevamento bovino, ovino e suino del Prg non sono ammessi ricoveri per gli animali anche da cortile.

2. Nelle zone agricole e di allevamento bovino, ovino e suino non è consentito costruire nuove abitazioni a distanza inferiore a mt. 30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi.

3. Nel caso in cui non sia possibile distanziare l'abitazione, il Capo Settore Responsabile sentito la Commissione Edilizia, potrà consentire la costruzione di case destinate ad abitazione in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali, però, non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, nè avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di mt. 3 da questa. Le distanze dalle abitazioni non dovranno essere inferiori a mt. 50 per le porcilaie.

4. I locali adibiti a ricovero di animali dovranno essere costruiti in maniera tale da impedire l'espandersi sul terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto e dovranno essere bene ventilati ed illuminati.

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

7. Il fienile, nel caso eccezionale sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco in calcestruzzo o di mattoni idoneo a garantire una resistenza REI 120. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a mt. 1,00.

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

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

Art. 95 **Concimaie**

1. Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone agricole e di allevamento bovino, ovino e suino di Prg.

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

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

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

TITOL VII

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 96

Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti

1. Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Capo Settore Responsabile apposita domanda in carta da bollo, con il progetto di lottizzazione delle aree.

1. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari la domanda deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati ovvero da chi ne abbia titolo.

2. Nel caso in cui l'area non possa raggiungere l'estensione minima fissata nelle Norme di attuazione (area residua), ma sia dotata delle urbanizzazioni primarie e siano ancora in vigore i vincoli previsti dal Prg per le aree da sottoporre a urbanizzazioni secondarie, ai fini del rilascio della Permesso di costruire Edilizia il richiedente non ha l'obbligo di presentare il piano di lottizzazione.

3. Il progetto, redatto da ingegneri o architetti o geometri iscritti ai relativi albi professionali, è composto dai seguenti elaborati, esibiti in cinque copie:

a) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con la indicazione dei capisaldi di riferimento;

b) planimetria di progetto in scala 1:500;

c) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;

d) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;

e) individuazione della suddivisione delle aree in lotti o in isolati;

f) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti degli spazi di sosta e di parcheggio;

g) la progettazione di massima, in scala adeguata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

h) gli edifici destinati alla demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;

i) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; nonché ogni altro dato dimensionale utile che dimostri il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici del Prg e delle sue Norme di attuazione;

l) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc.;

m) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

n) estratto autentico di mappa catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione in data non inferiore ai sei mesi;

o) planimetria su base catastale in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà nonché le

destinazioni d'uso del suolo previste dal Prg;

p) schema di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio comunale, che dovrà essere stipulata tra il Comune e proprietari e della quale formeranno parti integrante tutti gli elaborati precedenti.

Art. 97

Proposta di convenzione

1. La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle norme di attuazione del Prg;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;

c) nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal Prg ricadono fuori dalla lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal Prg ricadano all'interno della lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse va computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso, può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano ceduti integralmente per la quota corrispondente agli abitanti da insediare, le aree occorrenti per una o alcune di tali opere;

d) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della Permesso di costruire per i fabbricati da realizzare, del contributo di cui all'art. 17 del presente regolamento relativo alle opere di urbanizzazione secondaria;

e) la corresponsione del contributo di cui all'art. 17 del presente regolamento relativo al costo di costruzione se dovuto;

f) i termini, non superiori a 10 anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;

g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 106 del presente Regolamento.

2. L'Amministrazione comunale ha l'obbligo di adottare specifico schema di convenzione tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art. 98

Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni

1. Per ogni lottizzazione di area a scopo edificatorio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni, dove sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti amministrativi di competenza sia comunali che regionali (~~CO.RE.CO.~~).

2. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 76 del DPR 455/2000, attestante l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e di un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

3. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari alla stipula della convenzione.

4. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni viene predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dalla Giunta.

Art. 99

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi, etc., la convenzione di cui al precedente art. 99 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

2. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

1. Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune. Va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui al precedente art. 17, ove e se dovute.

Art. 100

Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione

1. Il Capo Settore Responsabile, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal Prg, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di Autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi della Legge 2.2.74 n. 64 e quello della competente Soprintendenza nei casi previsti, se dovuto, entro 90 giorni dalla presentazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

2. Intervenuta l'approvazione della Delibera consiliare, e ove prescritto il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati o degli aventi titolo e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

3. Il Capo Settore Responsabile, quindi, rilascia l'Autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al richiedente, o a un rappresentante autorizzato.

Art. 101

Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni

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

Art. 102

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi

1. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono tutte quelle espressamente previste nel Prg e nelle relative Norme di attuazione.

2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come è previsto dall'art. 16 del presente Regolamento.

3. Gli Uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il

proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 103
Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

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

Art. 104
Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Capo Settore Responsabile e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del titolare dell'autorizzazione alla lottizzazione.

2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Capo Settore Responsabile, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 105
Permesso di costruire di edificare nella lottizzazione

1. Per la domanda ed il rilascio *dei Permessi di costruire* nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo II del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuato in sede di lottizzazione.

2. Il rilascio delle Concessioni edilizie dei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

CAPO II
COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 106
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Capo Settore Responsabile ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Capo Settore Responsabile provvede per la compilazione d'ufficio.

2. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino un progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 96 del presente Regolamento,

oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del Prg.

T I T O L O VIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 107

Opere già autorizzate

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggette alle nuove disposizioni.

Art. 108

Depositi di materiali nelle zone residenziali

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

Art. 109

Canne fumarie esistenti

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

Art. 110

Autorimesse, lavanderie, forni, ecc.

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

Art. 111

Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

1. Il Capo Settore Responsabile per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni o 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.

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

CAPO II DISPOSIZIONI FINALI

Art. 112 Superficie fondiaria di pertinenza

1. All'entrata in vigore del P.R.G., ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Permesso di costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso consegue ai Permessi di costruire, Autorizzazioni o DIA che saranno rilasciate successivamente.

2. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del Prg, la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

3. Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica non incidono su quest'ultima.

Art. 113 Riferimento alla vigente legislazione antisismica

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

Art. 114 Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli edifici pubblici di uso pubblico, privati e di edilizia residenziale pubblica, i spazi all'aperto destinati alla libera fruizione devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti finalizzati al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Sia nella Permesso di costruire che nella Autorizzazione Edilizia, deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici conformemente alle norme e

disposizioni di cui alla Legge 9.1.89 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni al D.M. LL. PP. 14.6.89 n. 236, nonchè alla Circolare Ministeriale LL. PP. 22.6.89 n. 1669.

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

4. E' comunque, su autorizzazione del Capo Settore Responsabile, consentito installare dispositivi temporanei e rimovibili atti a garantire la visitabilità e l'accessibilità negli edifici oggetto del comma 3 del presente articolo.

Art. 115

Deroghe

1. Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di attuazione del Prg limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della L.R. 10.8.78 n. 35, e nella L.R. 11.8.81 n. 65.

Art. 116

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il Capo Settore Responsabile esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di Regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Permesso di costruire o Autorizzazione.

2. Si applica l'art. 4 della legge 28.2.85 n. 47, nel testo come modificato con l'art. 2 della L.R. 10.8.85 n. 37.

Art. 117

Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico

1. Il Comune potrà prescrivere per ragioni di pubblico interesse la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali balconi, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno.

2. La demolizione o rimozione dovrà comunque essere eseguita in occasione di restauri totali dell'edificio.

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

Art. 118

Autorizzazioni speciali: cave

1. Le autorizzazioni per aperture e coltivazioni di cave saranno rilasciate soltanto se le cave stesse non insistono su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola.

2. Essi sono subordinate alla stipula di atto d'obbligo nei confronti del Comune, con il quale il richiedente si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, un'adeguata sistemazione dei luoghi, espletato lo sfruttamento della cava stessa ed in ogni caso quando tale sfruttamento venga sospeso

per più di un anno.

Art. 119
Prescrizioni edilizie particolari: impianti tecnologici

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

Art. 120
Sanzioni

1. Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento edilizio vengono applicate ai secondo le disposizioni vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.
2. E' severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, etc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti. I trasgressori saranno puniti a norma di legge.

Art. 121
Normativa regionale e normativa nazionale

1. La normativa regionale e la normativa nazionale di riferimento nel presente Regolamento edilizio nonché nelle Norme di attuazione e nel Prg e relative prescrizioni esecutive, costituiscono allegati integranti del presente Regolamento.

Art. 122
Entrata in vigore del Regolamento edilizio

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento edilizio.