

REGIONE SICILIANA
COMUNE DI TROINA



PIANO REGOLATORE GENERALE

VERSIONE EMENDATA CON OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI APPROVATE
CON DELIBERA CC N. 26 DEL 30/05/2017 E PARERE MOTIVATO VAS
PRESA D'ATTO AI SENSI DELL'ART. 54 E S.M.I LR 13.08.2020 N. 19

marzo 2021

ITER DI FORMAZIONE E ADOZIONE DEL PRG (LR 71/78)

SINDACO	dott. Sebastiano Venezia
ASSESSORE ALL'URBANISTICA	geom. Silvestro Schillaci
PRESIDENTE DEL C.C.	dott. ing. Alfio Giachino
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	geom. Salvatore Spoto

PRESA D'ATTO (LR 19/2020)

SINDACO	dott. Sebastiano Venezia
ASSESSORE ALL'URBANISTICA	dott. ing. Alfio Giachino
PRESIDENTE DEL C.C.	avv. Walter Giuffrida
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	dott. ing. Antonino Vladimiro Bonarrigo

PROGETTO DEL PIANO

prof. ing. Paolo La Greca
(consulente incaricato)

prof. ing. Fausto Carmelo Nigrelli
dott. ing. Luca Barbarossa
dott. ing. Giuseppina Costa

COLLABORATORI

dott. arch. Elisa Massimino
dott. ing. Riccardo Privitera

STUDIO GEOLOGICO

prof. Concetto Amore

STUDIO AGRICOLO FORESTALE

dott. Leonardo Fiorista

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

REC

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I: NORME PRELIMINARI	1
ART. 1 - AMBITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - OBIETTIVI	1
ART. 3 - CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 4 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE	2
ART. 5 - DEFINIZIONI	2
CAPO II: COMMISSIONE EDILIZIA.....	2
ART. 6 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	2
ART. 7 - COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	3
ART. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	4
CAPO III: CATEGORIE DI INTERVENTO.....	5
ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	5
ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	8
ART. 11 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	8
ART. 12 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	9
ART. 13 - OPERE ESEGUIBILI PREVIA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	10
ART. 14 - OPERE SOGGETTE A PREVENTIVA COMUNICAZIONE	12
ART. 15 - OPERE ESEGUIBILI SENZA ALCUNA FORMALITÀ.....	12
ART. 16 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	13
TITOLO II NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE	14
CAPO I CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
ART. 17 - DEFINIZIONE.....	14
ART. 18 RICHIESTA.....	14
ART. 19 RILASCIO	14
CAPO II PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE	14
ART. 20 - OGGETTO.....	14
ART. 21 - ONERI CONTRIBUTIVI PER IL RILASCIO. PAGAMENTI ED ESONERI	15
ART. 22 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	15
ART.23 - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE	19
ART. 24 - ISTRUTTORIA PER L'ESAME DEI PROGETTI	19
ART. 25 - AUTORIZZAZIONI, PARERI O NULLA OSTA DI ALTRE AMMINISTRAZIONI.....	20
ART. 26 - RILASCIO	20

ART. 27 - CONCESSIONE PER OPERE PUBBLICHE.....	22
ART. 28 - AREE DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	23
CAPO III PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	24
ART. 29 - OGGETTO.....	24
ART. 30 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	24
ART. 31 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	25
ART. 32 - ISTRUTTORIA PER L'ESAME DEI PROGETTI	26
ART. 33 - RILASCIO.....	27
CAPO IV DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	28
ART. 34 - OGGETTO.....	28
ART. 35 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	28
CAPO V COMUNICAZIONE ASSEVERATA	29
ART. 36 - OGGETTO.....	29
ART. 37 - COMUNICAZIONI E MODALITÀ.....	30
CAPO VI – EFFICACIA VALIDITÀ' ANNULLAMENTO E VARIANTI DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI	30
ART. 38 - EFFICACIA DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI	30
ART. 39 - VOLTURA DELLE CONCESSIONI	30
ART. 40 - RESPONSABILITÀ ED OBBLIGHI.....	31
ART. 41 - VALIDITÀ, DECADENZA E PROROGA DELLE CONCESSIONI	31
ART. 42 - ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI	32
ART. 43 - VALIDITÀ, DECADENZA ED ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI	32
ART. 44 - VARIANTI	33
TITOLO III NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	34
CAPO I NORME PROCEDURALI	34
ART. 45 - INIZIO DEI LAVORI.....	34
ART. 46 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	35
ART. 47 - INTERRUZIONE DEI LAVORI	35
CAPO II GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	35
ART. 48 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI CANTIERI	35
ART. 49 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	36
ART. 50 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE.....	36
ART. 51 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO	36
ART. 52 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO PERICOLO	37

TITOLO IV NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE.....	38
CAPO I FINE DEI LAVORI	38
ART. 53 - FINE DEI LAVORI. COMUNICAZIONE.....	38
ART. 54 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA DELLE OPERE EDILIZIE	38
ART. 55 - VERIFICA DI CONFORMITÀ ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	39
ART. 56 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA	39
CAPO II AUTORIZZAZIONI D'USO	40
ART. 57 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI ED AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ	40
ART. 58 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ O INAGIBILITÀ. SGOMBERO	41
ART. 59 - VINCOLO DI DESTINAZIONE	41
TITOLO V PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE	42
CAPO I PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE	42
ART. 60 - REQUISITI DI LEGGE.....	42
ART. 61 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.....	42
ART. 62 - DISTANZE MINIME TRA PARETI FINESTRATE	43
ART. 63 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	43
ART. 64 - SALUBRITÀ DEL TERRENO E ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.....	43
ART. 65 - RIFORNIMENTO IDRICO	44
ART. 66 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E METEORICHE.....	44
ART. 67 - FORNI, FOCOLARI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE	45
ART. 68 – LOCALI E SERVIZI IGIENICI	46
ART. 69 - FABBRICATI NEL TERRITORIO APERTO	46
ART. 70- MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	47
CONSUMI ENERGETICI	47
ART. 72 - ISOLAMENTO ACUSTICO	47
ART. 73 - ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI.....	47
ART. 74 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	48
CAPO II USO DI SUOLO SPAZI E SERVIZI PUBBLICI.....	48
ART. 75 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZI, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	48
ART. 76 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	49
ART. 77 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE	49
CAPO II CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O	50
L'AGIBILITÀ	50

ART. 78 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE	50
ART. 79 - TETTI, SOTTOTETTI, SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	51
ART. 80 - PIANI SEMINTERRATI	52
ART. 81 - PIANI INTERRATI	52
ART. 82 - PIANI TERRENI	53
ART. 83 - PORTICI	53
ART. 84 - PILOTIS	53
ART. 85 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI CON DESTINAZIONE D'USO NON ABITATIVA	54
CAPO IV - NORME RELATIVE ALLE COSTRUZIONI	54
ART. 86 - ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	54
ART. 87 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	55
ART. 88 - NORME ANTISISMICHE	55
ART. 89 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	55
ART. 90 - SCALE	55
ART. 91 - ELEMENTI AGGETTANTI	55
ART. 92 - INTERCAPEDINI	56
ART. 93 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE CARRABILI	56
ART. 94 - RECINZIONI	56
CAPO V ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	57
ART. 95 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	57
ART. 96 - OPERE ESTERNE AI FABBRICATI	57
ART. 97 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI	58
ART. 98 - DECORO E ARREDO URBANO	58
ART. 99 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE	58
ART. 100 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO	60
ART. 101 - TABELLE E NUMERI CIVICI	60
ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA	60
ART. 103 - CAVI ELETTRICI, TELEFONICI E ANTENNE RADIOTELEVISIVE	61
ART. 104 - SERRAMENTI, PERSIANE E INFISSI IN GENERE	61
ART. 105 - RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE	61
MONUMENTALE STORICO O AMBIENTALE	62
CAPO VI - NORME PER LA FABBRICAZIONE DI ABITAZIONI E	62
ATTREZZATURE RURALI	62
ART. 107 - NORME EDILIZIE	62

ART. 108 - NORME IGIENICHE	63
RURALI ESISTENTI	63
ART. 110 - ISPEZIONI IGIENICO SANITARIE. SANZIONI.....	63
ART. 111 - RICOVERI PER GLI ANIMALI.....	64
ART. 112 - CONCIMAIE	64
TITOLO VI - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDILIZIO E DISCIPLINA DI ALTRE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI	65
CAPO I: LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDIFICATORIO	65
ART. 113 - SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE	65
ART. 114 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE	65
ART. 115 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	67
ART. 116 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI	67
ART. 117 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA PER LE LOTTIZZAZIONI.....	68
ART. 118 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI	68
ART. 119 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI AD USO COLLETTIVO	69
ART. 120 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	69
ART. 121 - PENALITÀ PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLA CAUZIONE.....	69
CAPO II DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI.....	70
ART. 122 - EDIFICI AD USO O INTERESSE COLLETTIVO	70
ART. 123 - COMPLESSI TURISTICI COMPLEMENTARI.....	70
ART. 124 - MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DI CAVE	70
ART. 125 - INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI E PRECARIE	71
ART. 126 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.....	71
ART. 127 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	71
ART. 128 - ESPOSIZIONE ALL'APERTO DI VEICOLI, MATERIALI EDILI E MERCI IN GENERE.....	72
ART. 129 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO	72
TITOLO VII - VERDE URBANO.....	73
CAPO I: SALVAGUARDIA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO	73
ESISTENTE	73
ART. 130 - TUTELA DELLE ALBERATURE ESISTENTI.....	73
ART. 131 - NORME PER I PROGETTI EDILIZI	74

ART. 132 - CAUTELE DA OSSERVARSI NEI CANTIERI	74
CAPO II: NUOVI IMPIANTI DI VERDE.....	75
ART. 133 - ALBERATURE DELLE STRADE E DELLE PIAZZE	75
ART. 134 - PROGETTI DI SISTEMAZIONE A VERDE	76
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	78
CAPO I CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI.....	78
ART. 135 - ATTIVITÀ DI VIGILANZA	78
ART. 136 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI	78
ART. 137 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI.....	78
ART. 138 - DIVIETO DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI	79
CAPO II DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	79
ART. 139 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE.....	79
ART. 140 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	79
ART. 141 - NORMATIVA REGIONALE E NORMATIVA NAZIONALE	79
ART. 142 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	79
ART. 143 - NORME PROCEDURALI	80
ART.144 - NORME FINALI	80

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: NORME PRELIMINARI

ART. 1 - AMBITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 2 - OBIETTIVI

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 dell'ambiente naturale e del patrimonio storico – urbanistico.

Esso si ispira a principi della trasparenza amministrativa e di salvaguardia del territorio come patrimonio della collettività.

ART. 3 - CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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.

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 e integrazioni, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.

In particolare il Regolamento Edilizio definisce:

- a) il procedimento per il rilascio delle Concessioni, 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. 4 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

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

ART. 5 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente Regolamento:

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

CAPO II: COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 6 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia (CE) esamina i progetti dal punto di vista tecnico-urbanistico, verifica la rispondenza degli stessi alla normativa vigente ed esprime parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

Essa può esprimersi:

- circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;
- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
- sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
- circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche e sull'interpretazione del regolamento edilizio e delle norme di attuazione.

Il parere della Commissione edilizia è atto interno obbligatorio e non vincola il Dirigente del settore ad adottare in conformità ad esso i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione.

Il sindaco ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno, il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

La Commissione edilizia, in particolare, esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:

- a) varianti agli strumenti urbanistici generali;
- b) strumenti attuativi del PRG, sia di iniziativa pubblica che privata;
- c) modificazioni del Regolamento edilizio non inerenti la disciplina della Commissione edilizia stessa;
- d) progetti speciali, piani di settore, progetti e piani di interesse sovracomunale, regionale o statale nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

Gli interventi sotto elencati, anche se soggetti ad autorizzazione, sono sottoposti al parere della Commissione edilizia quando riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di PRG, di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi DL "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" n. 42/2004, o ricadenti in Zona "A" del PRG, nonché in aree individuate nel PRG di interesse storico-architettonico, naturalistico, ambientale, paesaggistico, etno-antropologico:

- a) opere interne, di manutenzione straordinaria, 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) recinzioni;
- d) tettoie, piani di carico e pozzi;
- e) reinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- g) opere costituenti pertinenze;

ART. 7 - COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si compone:

- dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico o funzionario dello stesso Ufficio all'uopo delegato, che la presiede;
- dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
- dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco di Enna o suo delegato;
- da n. 6 membri di nomina sindacale di cui: un architetto regolarmente iscritto all'albo professionale, scelto fra una terna designata dall'ordine professionale;

un ingegnere regolarmente iscritto all'albo professionale, scelto fra una terna designata dall'ordine professionale; un geologo regolarmente iscritto all'albo professionale, scelto fra una terna designata dall'ordine professionale;

3 esperti in materia di edilizia e urbanistica;

- da un perito industriale, scelto tra una terna designata dal collegio dei periti industriali, così come previsto dalla circolare ARTA n.1 del 23/04/1999;
- da un funzionario segnalato dalla Commissione Provinciale Tutela e Ambiente, ai sensi dell'art. 10 della LR 24.07.1997 n. 25 e dell'art. 4 della LR 02.09.1998, n.21.

Questi ultimi due, ai sensi dell'art. 10 della LR 24.07.1997 n. 25, dell'art. 4 della LR 02.09.1998, n.21 e della circolare ARTA n.1 del 23/04/1999, concorrono a comporre la Commissione Edilizia, limitatamente alle pratiche di edilizia cooperativistica e/o economica e popolare.

I membri di nomina sindacale durano in carica cinque anni e non possono essere confermati nel quinquennio successivo.

Qualora i componenti risultino assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica d'ufficio ed il Sindaco è tenuto alla tempestiva sostituzione.

I membri decaduti saranno sostituiti da altri componenti, nominati dal Sindaco per il restante periodo di durata della Commissione.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con parere consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati. Nel caso di partecipazione alla seduta di esperti o consulenti estranei alla Commissione Edilizia, costoro devono allontanarsi dalla seduta, prima della deliberazione di parere.

Ai lavori della Commissione edilizia possono essere ammessi, su invito della stessa, i progettisti delle opere all'ordine del giorno. Gli stessi si allontanano al momento della votazione di parere.

ART. 8 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Dirigente o di chi ne fa le veci in sessione ordinaria, convocata 5 giorni prima o in sessione straordinaria convocata 3 giorni prima con avviso scritto da recapitare al domicilio dei componenti.

I progetti saranno esaminati dalla Commissione solo se muniti del parere scritto, obbligatorio, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le volte che il Dirigente lo crederà opportuno potrà riunire la Commissione Edilizia in seduta straordinaria, sempre con avviso scritto preventivo di almeno tre giorni recapitato al domicilio dei vari membri con la specifica dell'O.d.G.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, compreso il tecnico comunale, la cui presenza è necessaria per la validità della seduta.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

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

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate da un componente dell'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo designato dal Dirigente, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai Commissari.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia Parere favorevole n. ... del .././..", completata dalla data, dal bollo e dal visto del Presidente e dei Commissari.

Il responsabile del procedimento di richiesta di Concessione Edilizia, individuato ai sensi dell'art.2 della L.R. 17/94, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento, inoltrandola alla C.E. per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Qualora la C.E. non dovesse rendere il parere nei termini del comma precedente, il Dirigente provvede a rilasciare il parere sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento. Un progetto esitato negativamente potrà essere riesaminato solo se ad esso siano state apportate sostanziali variazioni.

Per l'esame dei progetti la Commissione seguirà l'ordine di protocollo.

Quando il parere non sarà favorevole, dovrà essere motivato. Il Dirigente con foglio a parte, notificherà il motivo del diniego.

CAPO III: CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 1) **Costruzione**: qualsiasi opera edilizia, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera.
- 2) **Ricostruzione**: intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
- 3) **Ampliamento**: aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente per la realizzazione di uno spazio supplementare.
- 4) **Soprelevazione**: estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.
- 5) **Superfetazione**: qualsiasi opera edilizia aggiuntiva, che non risulti organica al sistema spaziale e figurativo dell'edificio.
- 6) **Manutenzione ordinaria**: ai sensi dell'art. 20, lett. a), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di manutenzione ordinaria *"riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*. In particolare tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono da comprendere quelli relativi alle seguenti opere: a) opere di finitura:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale, riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei controsoffitti e degli infissi, all'interno degli edifici;
- bonifica delle murature e dei vespai, ed ogni opera di risanamento, sostituzione o inserimento di elementi di impermeabilizzazione o coibentazione, tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- riparazione e rinnovo delle superfici esterne delle facciate, mediante la tinteggiatura e sostituzione di parti o il rifacimento degli intonaci, la riparazione dei paramenti esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- riparazione o rifacimento del manto di tegole di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane; - riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane. b) opere relative agli impianti tecnologici:
- riparazione, sostituzione e integrazione di impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, ecc.;

7) Manutenzione straordinaria: ai sensi dell'art. 20, lett. b), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di manutenzione straordinaria sono *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso"*. In particolare tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono da comprendere quelli relativi alle seguenti opere:

- a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, e tramezzature.
- b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienicosanitari:
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti; - realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari.

È comunque escluso, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi aumento dei volumi della costruzione, delle superfici delle singole unità immobiliari, delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

8) Restauro e risanamento conservativo: ai sensi dell'art. 20, lett. c), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono *"rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli*

elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Gli interventi di cui al precedente punto 8 sono così distinti:

a) Restauro: quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico generale o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Gli interventi di restauro, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua unità storicoculturale, devono salvaguardare le peculiari connotazioni emergenti dalle analisi dei beni culturali ed ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- fronti esterni ed interni;
- ambienti interni,
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di elementi strutturali dell'edificio, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti, con ripristino del manto di copertura originale.

3) l'eliminazione delle superfetazioni.

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

b) Risanamento conservativo: Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardarne le caratteristiche tipologiche originarie, nonché le eventuali peculiarità d'interesse storico, artistico, ambientale.

Detto intervento comprende:

1) la valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

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

3) il consolidamento, con eventuale sostituzione, di elementi strutturali dell'edificio, quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti.

- 4) la modificazione o l'eliminazione di quegli elementi strutturali o di collegamento orizzontale e verticale non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di una riorganizzazione distributiva interna e di un miglioramento della funzionalità;
- 5) l'eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

9) Ristrutturazione edilizia: ai sensi dell'art. 20, lett. d), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *"quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*.

Costituisce intervento di ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, purché con la stessa volumetria e sagoma, e sulla stessa area di sedime. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (ispessimenti murari e di strutture portanti e tutti gli interventi necessari al miglioramento sismico di cui al decreto 16.01.1996 e s. m. i.).

10) Ristrutturazione urbanistica: ai sensi dell'art. 20, lett. e), della L.R. 27.12.1978 n. 71, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono *"quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.I. 2.4.1968 n. 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi"*.

ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie, ai fini della loro esecuzione, sono così classificate: a)

- opere soggette a concessione edilizia;
- b) opere soggette ad autorizzazione edilizia;
- c) opere eseguibili previa denuncia di inizio attività;
- d) opere soggette a preventiva comunicazione;
- e) opere eseguibili senza alcuna formalità.

ART. 11 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte dell'Amministrazione.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 9);

- d) opere di ristrutturazione (come definite al precedente art. 9);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale. In tali casi, secondo quanto previsto dall'art. 154 della L.R. 1.9.1993 n.25, la concessione edilizia è sostituita da una attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune ai sensi dell'art. 9 della LR. 31.3.1972 n. 19;
- h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- i) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, villaggi turistici e simili;
- l) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti, discariche;

ART. 12 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Conformemente all'art. 5 della L.R. 10.8.1985 n. 37, come modificato dall'art. 5 della L.R. 15.5.1986 n. 26, è subordinata ad autorizzazione comunale l'esecuzione delle seguenti opere: **1)** interventi di manutenzione straordinaria (come definiti al precedente art.9) con esclusione delle opere interne sempre che queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi del Dlgs 29/10/99 n. 490;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (come definiti al precedente art. 9);

3) interventi di recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari ai sensi del comma 8 dell'art.20 della L.R. n.4/03;

4) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

In questa categoria sono da comprendere:

- a) impianti in edifici esistenti come ad esempio scale di sicurezza, impianti di ascensori e montacarichi, impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per lo smaltimento delle acque reflue, ecc.;
- b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- c) impianto di prefabbricati di modeste dimensioni ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo, quali
 - chioschi, edicole, servizi igienici pubblici, cabine telefoniche, macchine per la distribuzione di fototessere, sigarette, prodotti sanitari e simili;
 - piccoli depositi per attrezzi agricoli, silos, apiari e simili;
 - baracche ed impianti di cantiere, limitatamente alla durata del cantiere;
 - occupazione (temporanea o permanente) di suolo (pubblico o privato) mediante deposito di materiali o merci a cielo libero.

In questa ultima categoria sono da comprendere:

- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli, materiali edili o merci in genere;
- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

- accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
- occupazione di spazi pubblici o privati antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali, con collocazione di tende, tettoie, tavoli, vasi, fioriere e simili;

- 5) demolizioni;
- 6) escavazione di pozzi e realizzazione di strutture ad essi connesse;
- 7) costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici, compresa la costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali, l'apertura e modifica di accessi a fondi privati su strada o area pubblica.
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) scavi e rinterri che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
- 10) variazione della destinazione d'uso degli edifici, se la nuova destinazione è consentita dalle norme di piano regolatore, previo congruaggio del contributo di concessione, se dovuto;

È altresì subordinata ad autorizzazione l'esecuzione delle seguenti opere:

- costruzione e modificazioni di tombe a terra;
- costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- collocamento, rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte, tende, siti, prospicienti o aggettanti su spazio pubblico;
- allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto e dell'energia elettrica, del gas, ecc., da parte di privati;
- realizzazione di reti idriche e del gas, di cavidotti per le reti elettriche e telefoniche, ecc. da parte degli Enti istituzionalmente competenti;
- realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili o del lotto di pertinenza, o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 della L. 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni;
- abbattimento di alberi d'alto fusto;

ART. 13 - OPERE ESEGUIBILI PREVIA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività i seguenti interventi: a) interventi edilizi minori così classificati:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui al DI 2.04.1968 n. 1444, non modifichino la destinazione d'uso;

- impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione degli impianti stessi;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso, e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

I suddetti interventi possono essere eseguiti previa denuncia di inizio attività soltanto se sussistono le seguenti condizioni:

- gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al TU 42/2004, e non siano comunque assoggettati a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
 - gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione o di programmazione immediatamente operative, e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con eventuali strumenti urbanistici adottati;
- b)** gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti al precedente art. 9;
- c)** gli interventi sottoposti a concessione edilizia, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- d)** le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla superiore lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio riguardo alle disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive. Agli interventi di cui sopra, che vengono realizzati previa denuncia di inizio attività, si applicano le disposizioni dei commi 7, 8, 9 e 10 dell'art.1 della legge 21/12/2001 n.443.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori. La denuncia di inizio attività, corredata dell'indicazione dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, deve essere presentata venti giorni prima dell'inizio dei lavori e deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un tecnico progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienicosanitarie. Dopo la conclusione dei lavori, il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione che accompagna la denuncia di inizio attività, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART. 14 - OPERE SOGGETTE A PREVENTIVA COMUNICAZIONE

Conformemente all'art. 9 della l. 10.8.1985 n. 37 non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che *"non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A) di cui all'art. 2 del D.l. 2.04 1968 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive"*. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, purché non siano prospicienti su strade o spazi pubblici.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare all'Ufficio competente una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme urbanistiche e delle norme igienico-sanitarie vigenti anche ai sensi del comma 2 dell'art.20 della L.R. n.4/03.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi del TU 42/2004.

ART. 15 - OPERE ESEGUIBILI SENZA ALCUNA FORMALITÀ

Conformemente all'art. 6 della L.R. 10.8.1985 n. 37 non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, o a preventiva comunicazione le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria (come definiti al precedente art. 9);
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie; f) costruzioni di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole.

Sono altresì eseguibili senza alcuna formalità le seguenti opere:

- l) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- m) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

Inoltre, ai sensi dell'art 20 della L.R. n.4/03, sono eseguibili senza alcuna formalità opere di chiusura di terrazze di collegamento e/o copertura di spazi interni con strutture precarie

ART. 16 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

In casi eccezionali, potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie, di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne comunicazione telegrafica agli uffici competenti e agli altri Enti interessati e di presentare sollecitamente la relativa richiesta di concessione o autorizzazione.

TITOLO II NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ART. 17 - DEFINIZIONE

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. 18 RICHIESTA

Il certificato di destinazione urbanistica può essere richiesto al competente ufficio da chiunque ne abbia titolo e/o interesse motivati.

La richiesta motivata 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.

ART. 19 RILASCIO

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal competente ufficio entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

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.

CAPO II PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 20 - OGGETTO

La Concessione edilizia deve essere richiesta al competente ufficio per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate al successivo articolo 29 del presente Regolamento e quelle di cui all'art. 31, comma 1, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

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

Potranno essere eseguiti senza preventiva Concessione le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni di cui al precedente art. 16. E' comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata da una preventiva ispezione dei vigili del fuoco che ne rilasciano certificazione.

ART. 21 - ONERI CONTRIBUTIVI PER IL RILASCIO. PAGAMENTI ED ESONERI

La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico il 31.10.1977, e successive modifiche e aggiornamenti, nonché al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore regionale allo sviluppo economico 11.11.1977 e successive modifiche e aggiornamenti.

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

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

Nessun concorso del contributo di cui al precedente comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della L. 28.1.77 n. 10, e successive modifiche ed integrazioni e dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5.8.78 n. 457.

Nei casi previsti dall'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10 i contributi sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Assessore regionale per lo sviluppo economico con decreto del 31.5.1977.

Sono esenti dal pagamento degli oneri contributivi tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, anche se non elencate nel presente Regolamento.

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

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

ART. 22 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art.11, in bollo, predisposta sulla base di apposito "facsimile" elaborato dall'Amministrazione Comunale deve essere indirizzata al Sindaco e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- il titolo di proprietà;
- l'impegno di osservare le Norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
- l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- 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 dalla Concessione. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica;

- nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

A corredo della domanda di concessione deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

1. relazione che illustri nel dettaglio l'intervento proposto, le opere da realizzare, con particolare riguardo, in relazione alla destinazione d'uso prevista, di strutture, materiali e finiture esterne dei fabbricati, colori dei prospetti esterni e cromatismi delle finiture; nonché gli accorgimenti tecnici adottati per assicurare la rispondenza del progetto alla normativa cui è soggetto;
2. documentazione fotografica a colori relativa allo stato dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa;
3. stralcio rilievo aerofotogrammetrico della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
4. stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG alla scala di maggior dettaglio;
5. stralcio dell'elaborato planivolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizioni esecutive, piano particolareggiato o di lottizzazione);
6. planimetria di rilievo, in scala non inferiore ad 1:500, estesa oltre i confini dell'area di intervento, riportante i limiti di proprietà, le quote altimetriche e planimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle strade ed aree pubbliche limitrofe al lotto, le linee e gli estremi catastali del lotto, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, la indicazione degli alberi d'alto fusto esistenti ed ogni eventuale particolare di rilievo;
7. planimetria generale di progetto, in scala non inferiore ad 1:200, estesa oltre i confini dell'area di intervento, che rappresenti l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni e quote principali, ivi comprese le quote di sistemazione di progetto del terreno intorno all'edificio, indicando in particolare la distanza dagli edifici circostanti e dai confini, i parcheggi, le alberature, il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere per chiarire i rapporti tra l'opera e l'area in cui è stata progettata;
8. almeno due sezioni verticali del lotto, in due direzioni diverse, in scala non inferiore ad 1:200, in corrispondenza dell'edificio in progetto, estese agli spazi adiacenti e riportanti la situazione del terreno prima dell'intervento e quella a sistemazione avvenuta;
9. piante quotate, in scala non inferiore ad 1:100, di tutti i piani della costruzione, compresi quelli interrati, e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici), della destinazione dei singoli locali, delle superfici utili, del rapporto tra dette superfici e le superfici aeroilluminanti, delle dimensioni dei percorsi e del posizionamento dei sanitari;
10. almeno due sezioni verticali dell'edificio, in scala non inferiore ad 1:100, debitamente quotate, di cui almeno una in corrispondenza dei collegamenti verticali;
11. tutti i prospetti dell'edificio, in scala non inferiore ad 1:100, debitamente quotati;

12. elaborato grafico riportante il computo analitico delle superfici e dei volumi di progetto e la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
13. elaborati grafici, in scala adeguata, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
14. domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 15.5.1986 n. 27, con allegata relazione idrogeologica nonché relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare, che contengano la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative del refluo, l'ubicazione del punto di scarico, l'indicazione del corpo ricettore e la descrizione dei presidi depurativi, ove richiesti, e che dimostrino la rispondenza del sistema di smaltimento progettato (per dimensioni, ubicazione e caratteristiche) alle norme tecniche di cui all'allegato 5 della deliberazione C.I.T.A.I. (Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'inquinamento) del 4.2.1977;
15. dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13, corredata dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.6.1989 n. 236, che descrivano le soluzioni progettuali e le opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche e gli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici previsti a tale scopo;
16. il progetto degli impianti elencati nell'art 4 del regolamento di attuazione della L. 5.3.1990 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti, approvato con D.P.R. 6.12.1991 n. 447;
17. elaborati relativi alle reti tecnologiche (fognante, idrica, elettrica, telefonica, del gas, ecc.) eventualmente da realizzare a servizio della nuova costruzione, che indichino i punti di allacciamento alle reti esistenti.
18. titolo di proprietà o atto, in copia autentica, che dimostri la disponibilità dell'area ai fini della concessione.
19. copia della visura catastale di data non anteriore a 6 mesi e stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;
20. scheda tecnica dell'intervento, redatta secondo il modello predisposto dall'ufficio tecnico comunale; riportante tutti i dati urbanistici dell'intervento, gli indici ed i parametri edilizi di progetto, confrontati con quelli ammissibili secondo lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
21. documentazione inerente il calcolo degli oneri concessori;
22. modello ISTAT;
23. parere igienico sanitario reso dall'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio;
24. nulla osta della competente Soprintendenza per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico;
25. parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi;
26. eventuali altri pareri, autorizzazioni o nullaosta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento;

27. relazione geologica che evidenzi la fattibilità dell'opera sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Nei progetti relativi ad interventi su edifici esistenti occorre inoltre allegare all'istanza idonea documentazione attestante la regolarità urbanistica ed edilizia delle costruzioni su cui si interviene. Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato, in scala non inferiore a 1:200, degli edifici da demolire con le piante di tutti i piani, riportanti le attuali destinazioni d'uso, e le sezioni più indicative. Nei progetti relativi ad interventi in fondi agricoli deve essere allegata una relazione tecnica agronomica con l'indicazione dei dati relativi all'azienda agricola, al tipo di conduzione, alla manodopera impiegata, all'ordinamento colturale praticato, il tutto al fine di giustificare l'intervento in funzione delle esigenze del fondo.

Tutte le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti a concessioni già rilasciate, che, in particolare dovranno evidenziare attraverso gli elaborati di progetto la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto all'originaria concessione. Per le concessioni convenzionate deve essere allegata alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo, ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune.

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

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.

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).

Alla presentazione della domanda, l'Ufficio protocollo generale 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, nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. La domanda di concessione edilizia deve riprendere un nuovo posto nell'ordine cronologico solamente se quanto richiesto fa parte dell'elenco degli elaborati previsti dal presente articolo. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al successivo articolo 26, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

ART.23 - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE

I lavori per i quali è stata conseguita Concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella Concessione medesima.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita "Concessione edilizia in variante".

La richiesta di tale Concessione, che dovrà contenere gli elementi di cui al precedente art. 22 del presente regolamento, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art. 22, relativamente alla parte in variante.

Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio della Concessione in variante, tranne che esse non modifichino le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni, nel qual caso le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità, ai sensi dell'art. 49 della L.r. 71/78.

In ogni caso la Concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità della Concessione originaria.

La Concessione in variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

ART. 24 - ISTRUTTORIA PER L'ESAME DEI PROGETTI

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, all'atto della presentazione della domanda, l'ufficio comunale competente rilascia una certificazione di ricevimento comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni.

In tal caso, viene assegnato al richiedente un termine massimo di 60 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; avvertendo che in caso di inadempienza la stessa sarà proposta per il diniego. Il responsabile del procedimento entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione richiesta dall'ufficio od autonomamente trasmessa dal richiedente, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola al dirigente del servizio competente per l'emissione del provvedimento di concessione o di diniego.

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

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

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della Concessione edilizia 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 dell'Ufficio

Tecnico sui progetti presentati deve accertare espressamente tale rispondenza.

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

Il rilascio della Concessione è subordinato al nulla-osta del Genio Civile per le opere di cui alla L. 64/74 e al relativo D.M. LL.PP. 24.1.1986 e successive modifiche ed integrazioni e al nulla-osta della Soprintendenza per le opere di cui TU 42/2004.

Il responsabile del procedimento, entro 45 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 45 giorni.

ART. 25 - AUTORIZZAZIONI, PARERI O NULLA OSTA DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

Le autorizzazioni, pareri o nullaosta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale (parere igienico sanitario, nulla osta Soprintendenze, parere Vigili del Fuoco, autorizzazioni ANAS ed altri), le cui procedure sono disciplinate dal comma 9 dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, devono essere richiesti ed ottenuti a cura del titolare della domanda e fanno parte integrante della documentazione da produrre a corredo della stessa.

Ai fini dell'applicazione delle procedure di cui all'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, riportate nel precedente art. 12, il termine di quarantacinque giorni ivi previsto per l'inoltro della proposta di provvedimento al dirigente del servizio competente decorre dalla data di integrazione del parere igienico sanitario. Inoltre nel caso in cui le autorizzazioni, pareri o nulla osta vengono rilasciati dall'amministrazione competente favorevolmente, ma con prescrizioni che comportano una modifica del progetto, il titolare dell'istanza è tenuto a produrre nuovi elaborati di progetto opportunamente modificati. In tal caso i termini di cui all'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17 decorrono dalla data di integrazione dei nuovi elaborati.

ART. 26 - RILASCIO

Il Dirigente di settore, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di Concessione, notifica al domicilio dei richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli uffici comunali di cui all'art. 24, e visto l'eventuale parere della Commissione edilizia. Qualora la commissione edilizia non dovesse rendere il parere di cui all'art. 24, Il Dirigente provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

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.

Il termine previsto al primo comma del presente articolo è sospeso nel caso in cui l'Amministrazione Comunale notifichi 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.

Il titolare della Concessione edilizia può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio. La misura del conguaglio è determinata entro i successivi 90 giorni a cura dell'Amministrazione comunale.

I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi allo accertamento della conformità urbanistico-edilizia sono eseguiti dagli Uffici comunali.

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

Le Concessioni non possono avere validità complessive superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione, dandone comunicazione al Comune. Eventuali proroghe del termine per la ultimazione dei lavori sono concesse solo ai sensi dell'art. 36 della L.r. 71/78.

Il titolare decade dalla Concessione edilizia nei seguenti casi:

- mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui sopra;
- 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;
- 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;
- quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Concessione;
- quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli art. 22 e 35 della L.r. 98/84.

Il rilascio della Concessione relativa a nuovi edifici 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 della Concessione.

Il rilascio della Concessione 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 della Concessione.

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

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

- a) eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 25;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune degli oneri di urbanizzazione.

La Concessione viene notificata al richiedente entro 30 giorni dalla firma del Dirigente 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 della Concessione.

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

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

L'U.T.C. appronterà una carta con indicate le aree vincolate per l'edificazione, le aree asservite per lo sfruttamento della cubatura in altri lotti e le aree vincolate a parcheggio esterno.

ART. 27 - CONCESSIONE PER OPERE PUBBLICHE

Per i progetti di opere pubbliche, l'accertamento di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, di cui all'articolo 9 della L.R. 31.3.1972 n. 19, è effettuato sul progetto definitivo dal responsabile del Servizio competente, che firma la relativa attestazione apposta sugli elaborati di progetto, prima che il progetto venga sottoposto all'approvazione dell'organo competente a norma della vigente legislazione sulla progettazione ed esecuzione di opere pubbliche. Sul medesimo progetto definitivo, redatto in conformità alle previsioni della legge 11.2.1994 n.109, come recepita dalla L.R. 2.8.2002 n.7 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco e il responsabile del servizio competente rilasciano attestazione di conformità ai sensi dell'art. 154 L. 01.09.1993 n. 25, intestata all'Ente appaltante, emanando un apposito provvedimento, dopo avere verificato che il progetto stesso sia stato regolarmente approvato dall'organo competente per legge. Per i progetti di opere pubbliche che, per motivate ragioni di pubblico interesse, vengono predisposti in difformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono quindi da approvarsi successivamente in variante agli stessi, ai sensi dell'art. 1 della L. 3.1.1978 n. 1 o dell'art.7 della L.R. 11.4.1981 n.65, non viene effettuata l'attestazione di conformità ex art. 9 della L.R. 31.3.1972 n. 19.

In tal caso, il responsabile unico del procedimento appositamente nominato, dopo avere acquisito i pareri necessari mediante conferenza di servizi, rappresenterà agli organi od uffici deputati all'approvazione del progetto a norma di legge che lo stesso è stato appositamente redatto in variante agli strumenti urbanistici per poi essere sottoposto all'esame dell'organo deliberante.

Quest'ultimo, acquisito il parere tecnico favorevole dell'organo competente, potrà procedere all'approvazione del progetto, fatte salve le eventuali determinazioni dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente o altri enti chiamati ad esprimere parere sulle varianti urbanistiche apportate con il progetto.

In tal caso il responsabile del servizio competente rilascerà l'attestato di conformità all'Ente appaltante soltanto dopo la positiva conclusione del procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione del progetto in variante allo strumento urbanistico vigente.

ART. 28 - AREE DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

L'area di pertinenza di una costruzione (sia in progetto che nello stato di fatto) è la superficie fondiaria non edificata.

Ogni concessione edilizia rilasciata dovrà fare esplicito riferimento alla relativa "area di pertinenza", che dovrà essere sempre individuata su base catastale con gli estremi identificativi delle relative particelle.

Le particelle catastali individuate nel provvedimento concessorio si intendono vincolate come "pertinenze" inscindibili della costruzione autorizzata, e saranno quindi trascritte come tali nei registri immobiliari.

Non è consentito il frazionamento delle aree di pertinenza delle costruzioni, né per utilizzarle al fine di realizzare altre costruzioni, né per altri scopi.

Nel caso che un'area, dove si intende realizzare una costruzione, contenga, oltre alla superficie fondiaria edificabile, anche superfici destinate dal PRG ad usi pubblici (o ad altri usi diversi dall'edificazione), queste, prima del rilascio della concessione edilizia, dovranno essere scorporate con un apposito frazionamento catastale. Il "tipo" di frazionamento verrà quindi allegato al provvedimento concessorio.

A far data dall'adozione del presente PRG, l'Ufficio comunale preposto al rilascio delle concessioni edilizie sarà responsabile della formazione, conservazione ed aggiornamento del "registro" delle aree di pertinenza relative alle concessioni rilasciate. Per ogni concessione rilasciata, sul registro saranno annotati, accanto agli estremi della concessione edilizia, quelli identificativi delle particelle catastali dell'area di pertinenza, facendo riferimento, in caso di frazionamenti, al relativo "tipo". Il registro consterà anche di una planimetria catastale, estesa a tutto il territorio comunale, sulla quale verranno annotate le particelle vincolate alla concessione edilizia, con gli eventuali frazionamenti effettuati.

Il tutto potrà essere realizzato anche in forma di banca dati informatizzata, collegata ad una cartografia numerica.

CAPO III PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL' AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 29 - OGGETTO

L'Autorizzazione del Sindaco sostituisce la Concessione per le opere di cui al successivo art. 30. L'Autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. 28.1.1977 n. 10 ed è rilasciata dal Dirigente del Settore sulla scorta di specifici pareri espressi dall'ufficio tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti. Le Autorizzazioni relative alle opere elencate all'art. 6 sono rilasciate dal Dirigente, sentito il parere della Commissione edilizia comunale.

Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della L. 8.6.1990 n. 142, non è richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più Autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a Concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Sindaco, regolare istanza di Concessione edilizia. In corso di validità di una Concessione edilizia, non è consentito richiedere una Autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla Concessione vanno richieste come variante in corso d'opera.

ART. 30 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'Autorizzazione è rilasciata dal Dirigente di settore, per le seguenti opere:

- interventi di manutenzione straordinaria, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici;
- opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione, e non adibiti ad uso abitativo;
- escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
- costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- reinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;
- modifiche di destinazione d'uso che non comportino trasformazioni fisiche, con l'esclusione di opere di manutenzione ordinaria;
- demolizioni totali di edifici;
- scarico di acque reflue, ove previsto;
- opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89);
- parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terra di immobili già esistenti (art. 9, L. 122/89);

- impianti di disinquinamento (art. 2, L. 650/'79);
- aumenti di superficie di locali commerciali (art. 1, comma 3°, D.L. 9/'87, convertito in legge L. 121/'87);
- 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, purché non comportino trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
- l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private, soggetti a pubblico transito; u) apertura e coltivazione di cave;
- qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richieda Autorizzazione.

ART. 31 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di Autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Dirigente del settore dall'avente titolo. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in triplice copia:

- 1) relazione che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere da realizzare.
- 2) documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa.
- 3) corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente, riportante i confini dell'area e/o immobile oggetto di intervento.
- 4) rilievo dello stato di fatto, rappresentato a mezzo di disegni debitamente quotati ed in scala adeguata.
- 5) disegni quotati di progetto, in scala adeguata ed in numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento proposto.
- 6) domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi dell'art. 39 della L.R. 15.5.1986 n. 27, con allegata relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al sistema di smaltimento da realizzare (solo per gli interventi che comportano l'attivazione di un nuovo scarico dei reflui o la modifica sostanziale di quello esistente).
- 7) dichiarazione del progettista, ai sensi dell'art. 1 della L. 9.1.1989 n. 13, corredata della relazione tecnica e degli elaborati grafici prescritti dall'art. 10 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (solo per gli interventi soggetti alla vigente normativa per la eliminazione delle barriere architettoniche).
- 8) il progetto degli impianti elencati nell'art. 4 del regolamento di attuazione della L. 5.3.1990 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti, approvato con D.P.R. 6.12.1991 n.447 (solo per gli interventi che comportano la realizzazione o la modifica sostanziale di detti impianti). Devono altresì essere allegati alla domanda:
- 9) titolo di proprietà o atto, in copia autentica, che dimostri la disponibilità dell'area e/o immobile ai fini dell'autorizzazione.
- 10) certificato di destinazione urbanistica.
- 11) copia della visura catastale di data non anteriore a 6 mesi e stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;

- 12) documentazione inerente il conguaglio degli oneri concessori (solo per le istanze relative alla variazione della destinazione d'uso degli edifici, ove richiesto).
- 13) parere igienico sanitario reso dall'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio (ad esclusione degli interventi di cui al punto 14 del precedente art. 5, relativi al collocamento, rimozione o modifica di vetrine, insegne, ecc. su spazio pubblico, nonché di quelli di cui al punto 16 del precedente art. 5, relativi alla realizzazione di reti idriche e del gas, di cavidotti per le reti elettriche e telefoniche, ecc. da parte degli Enti istituzionalmente competenti)
- 14) nulla osta della competente Soprintendenza (solo per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico).
- 15) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (solo se l'attività da insediare sia soggetta alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi).
- 16) eventuali altri pareri, autorizzazioni o nullaosta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento.

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.

Alla presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato rilascerà 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, nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti in unica soluzione 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. 32 - ISTRUTTORIA PER L'ESAME DEI PROGETTI

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione edilizia, gli Uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 30, 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. 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.

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.

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.

ART. 33 - RILASCIO

Il Dirigente di settore, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art. 32.

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.

I termini previsti al comma 1 sono sospesi nel caso in cui l'Amministrazione Comunale notifichi, entro trenta giorni, motivata 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.

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.

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.

Il titolare decade dall'Autorizzazione edilizia nei seguenti casi:

- mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini indicati all'atto del rilascio dell'autorizzazione;
- entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro il termine prescritto;
- 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;
- 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;
- 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;
- quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettato dagli art. 22 e 35 della L. R. 98/1984.

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.

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 al punto 14 dell'art 31;
- b) documentazioni dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune delle eventuali tasse o canoni;

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

CAPO IV DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 34 - OGGETTO

In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, (DIA) ai sensi dell'articolo 4 del decretolegge 5 ottobre 1993, n. 398, e succ. modifiche ed integrazioni.

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

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

ART. 35 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

La denuncia di inizio attività è prevista, in alternativa alla concessione e all'autorizzazione, nei seguenti casi:

interventi edilizi di minore entità;

1. Opere di manutenzione straordinaria;
2. Restauro e risanamento conservativo;
3. Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, con realizzazione di rampe o ascensori esterni ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
4. Recinzioni, muri di cinta, cancellate;
5. Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
6. Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche, della sagoma, dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A (art. 2 DI 2.04.1968), non modificano la destinazione d'uso;

7. Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
8. Variante alla concessione edilizia che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
9. Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
10. Interventi edilizi indicati dalla Legge 443/2001;
11. Interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
12. Interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti 1 e 2 del precedente capoverso, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti.

Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al TU 42/2004.

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

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

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

CAPO V COMUNICAZIONE ASSEVERATA

ART. 36 - OGGETTO

Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle

singole unità immobiliari, non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A dell'art. 2 del D.L. 2.4.68, n.1444, o manufatti e aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel PRG, rispettino le originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi.

Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi TU 42/2004. 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.

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

ART. 37 - COMUNICAZIONI E MODALITÀ

Nei casi di cui all'art. 34, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve darne comunicazione al Sindaco, presentando in allegato:

- un elaborato grafico di massima indicante le opere da eseguire;
- 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 su insediamenti industriali destinati ad attività industriali e produttive;
- eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- eventuale specifica documentazione, per le opere ricadenti in zona "A" o che interessano manufatti o aree appartenenti al patrimonio storico-architettonico, ambientale paesaggistico, etno-antropologico individuati nel PRG, che attesti il rispetto delle originarie caratteristiche dei manufatti o dei luoghi.
-

CAPO VI – EFFICACIA VALIDITÀ' ANNULLAMENTO E VARIANTI DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 38 - EFFICACIA DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

La concessione e l'autorizzazione edilizia sono sempre rilasciate con riserva dei diritti dei terzi e condizionate alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia e di trasformazione del territorio.

ART. 39 - VOLTURA DELLE CONCESSIONI

Concessioni e autorizzazioni sono personali e valide esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale sono intestate.

In caso di trasferimento, a qualunque titolo, dell'immobile cui si riferisce la concessione, gli aventi causa devono chiederne la variazione d' intestazione al comune, che provvederà ad eseguire la

voltura specificando che i termini di validità, i contenuti e le prescrizioni della concessione stessa rimangono invariati.

ART. 40 - RESPONSABILITÀ ED OBBLIGHI

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

ART. 41 - VALIDITÀ, DECADENZA E PROROGA DELLE CONCESSIONI

Conformemente all'art. 36 della L.R. 27.12.1978 n. 71, la concessione edilizia ha validità complessiva non superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione pena la decadenza della stessa.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito, su apposita istanza del richiedente, in relazione alla mole delle opere da realizzare o in dipendenza di loro particolari caratteristiche costruttive.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative al completamento di opere oggetto di precedenti concessioni, non ultimate nei termini, il dirigente del servizio competente, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori. La proroga del termine per la ultimazione dei lavori può essere consentita solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Tra le motivazioni ammissibili, ai fini dell'ottenimento di una proroga dei termini di validità della concessione, sono da comprendere:

- a) la sospensione dei lavori per effetto di un provvedimento dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria;
- b) la sospensione dei lavori per cause di forza maggiore derivanti da eventi calamitosi;
- c) la necessità di eseguire opere impreviste di particolare entità, che non siano riconducibili ad un poco accurato studio progettuale;

Tra le suddette motivazioni, invece, non sono da comprendere:

- a) le difficoltà economiche del concessionario, anche se insorte in dipendenza di una controversia civile;
- b) il fallimento dell'impresa di costruzioni incaricata dell'esecuzione dei lavori;
- c) lo stato di malattia del concessionario;
- d) la presentazione di una variante al progetto approvato.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione, che riguarda solamente la parte non realizzata ed implica il pagamento dei relativi oneri concessori a conguaglio di quelli già versati.

Nel caso di accertato ed ingiustificato ritardo nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini iniziali e finali, sarà notificato al concessionario il provvedimento di dichiarazione di decadenza della concessione.

Per i fini di cui sopra si intende per inizio dei lavori la realizzazione di quelle opere che dimostrano una concreta volontà edificatoria, che possono identificarsi nell'impianto di cantiere, esecuzione di sondaggi preliminari, demolizione di edifici esistenti ai fini della ricostruzione, sbancamento del terreno ed opere di fondazione.

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o l'agibilità.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

ART. 42 - ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI

Il dirigente del servizio competente, nell'esercizio del potere di autotutela della pubblica amministrazione, procede all'annullamento della concessione edilizia viziata da illegittimità originaria, quando sussista un interesse pubblico concreto ed attuale, prevalente rispetto a quello privato volto alla conservazione del provvedimento.

La procedura di annullamento può essere attivata quando la concessione risulti:

viziata da irregolarità ed omissioni nel procedimento di rilascio a suo tempo esperito;

ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.

ART. 43 - VALIDITÀ, DECADENZA ED ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI

Nell'atto di autorizzazione sono stabiliti i termini di validità in relazione all'entità delle opere. Il periodo di validità dell'autorizzazione edilizia è uniformato a quello della concessione edilizia di cui all'art. 41. L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare motivata domanda diretta ad ottenere il rinnovo dell'autorizzazione, che può essere accordato dal dirigente del servizio competente, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse.

In tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

L'autorizzazione può essere annullata per gli stessi motivi per i quali può essere annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 41.

ART. 44 - VARIANTI

Le varianti apportate al progetto in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione, se per esse ricorrono le seguenti condizioni stabilite dall'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47:

- a) siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti e non in contrasto con quelli eventualmente adottati;
- b) non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili;
- c) non modifichino la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;
- d) non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Dlg 29/10/99 n. 490. L'approvazione della variante, con le caratteristiche di cui sopra, deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il dirigente del servizio competente rilascia un provvedimento di approvazione della variante in corso d'opera, sulla scorta del parere dell'ufficio tecnico comunale, che attesti la rispondenza della variante alle condizioni sopraelencate. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ravvisi il mancato rispetto delle condizioni di cui all'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47, promuove d'ufficio il procedimento di repressione dell'abuso edilizio riscontrato.

L'approvazione delle varianti che non rientrano tra quelle in corso d'opera, come definite dall'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47, deve essere richiesta prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

In tal caso il progetto di variante segue la procedura ordinaria stabilita per le concessioni edilizie e l'assenza di una determinazione comunale sul progetto di variante entro 120 giorni dalla sua presentazione o integrazione documentale con i tempi previsti dall'art.26, produce effetti di silenzio assenso.

Con la determinazione comunale sulla variante non vengono in ogni caso modificati i termini di validità previsti nella concessione originaria.

TITOLO III NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I NORME PROCEDURALI

ART. 45 - INIZIO DEI LAVORI

Il titolare della Concessione o Autorizzazione Edilizia che intenda iniziare i lavori deve darne comunicazione scritta al Sindaco almeno quindici giorni prima, richiedendo l'intervento di un tecnico comunale, affinché siano fissati in loco i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, secondo le previsioni di progetto, e siano inoltre stabiliti i punti di immissione degli scarichi nella fognatura, i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro quindici giorni dalla comunicazione l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Le operazioni conseguenziali, tutte a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari, devono risultare da apposito verbale di assegno di linea e di livello, redatto in duplice esemplare, che deve essere firmato dal richiedente, dal direttore dei lavori e dal tecnico comunale intervenuto. Una copia del suddetto verbale deve essere tenuta in cantiere. E' fatto espresso divieto di procedere a qualunque modifica dello stato di fatto prima dell'assegno di linea e di livello.

Nel caso l'ufficio tecnico non provveda, entro il termine sopra indicato, a redigere il verbale di assegno di linea e di livello il titolare della Concessione può mettere in mora l'Amministrazione e decorsi altri quindici giorni dare inizio ai lavori.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Dirigente di settore il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e tale comunicazione non sia stata confermata dall'accettazione di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Dirigente entro otto giorni.

Il titolare della concessione deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata A/R al Sindaco. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori, il committente o il responsabile dei lavori, dovrà trasmettere al Comune il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori, unitamente alla documentazione contributiva prevista all'art.3 D.lgs 14.08.1996, n. 494 e s.m.i.

Contestualmente all'inizio dei lavori la ditta è tenuta a comunicare la quantità presunta di materiali provenienti da demolizioni e scavi e l'impianto di discarica in cui si intende smaltire i rifiuti. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori la ditta dovrà produrre regolare certificazione di avvenuto smaltimento.

ART. 46 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Comune, tramite gli uffici competenti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti essenziali non autorizzate.

A tal proposito l'Amministrazione Comunale può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alla Concessione o Autorizzazione o comunicazione asseverata ed alle norme vigenti in materia di costruzione.

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.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 47 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nella eventualità che i lavori dovessero essere interrotti, il proprietario deve preavvisare l'Amministrazione affinché gli uffici competenti, se necessario, possano disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

CAPO II GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 48 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI CANTIERI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 100 x 100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del progettista delle opere in cemento armato;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta; 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- estremi della concessione o dell'autorizzazione con la data del rilascio. L'inosservanza di tale disposizione, comporta nei confronti del titolare della concessione, l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a Euro 25,00 per ogni giorno di inosservanza dalla data di contestazione a quella della regolamentare affissione.

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica,

dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi. I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

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

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

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

ART. 49 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione comunale. Qualora si verifichi intralcio al pubblico transito il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito

ART. 50 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

Gli uffici comunali competenti devono controllare, tramite funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritengano opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 51 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori ripristinandolo nello stato in cui era.

In caso di inadempienza il dirigente del servizio competente deve ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario applicando le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 52 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

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

Il dirigente del servizio competente, dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso. In caso di inottemperanza, il comune provvede, a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti incamerando eventuale cauzione, a eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO IV NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I FINE DEI LAVORI

ART. 53 - FINE DEI LAVORI. COMUNICAZIONE

Nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di Concessione o Autorizzazione edilizia, salvo richiesta di nuova Concessione o Autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Sindaco la fine dei lavori, mediante consegna all'Ufficio protocollo generale o raccomandata con ricevuta di ritorno debitamente firmata dal titolare della Concessione o Autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori.

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

ART. 54 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA DELLE OPERE EDILIZIE

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.

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. 481 del Codice Penale, 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. Ad opera realizzata, il professionista incaricato, deve altresì produrre un elaborato planimetrico alla scala 1:2.000 per l'aggiornamento automatico della cartografia.

La Scheda Tecnica Descrittiva ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia di cui all'art. 56.

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.

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.

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.

Sulla Scheda Tecnica Descrittiva il Comune svolge le opportune verifiche formali.

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.

Analogamente sarà redatta una scheda tecnica descrittiva per le lottizzazioni approvate di cui al successivo art. 115, titolo VI, capo I.

La Scheda Tecnica Descrittiva delle opere edilizie viene predisposta dall'Ufficio tecnico comunale e approvata dalla Giunta.

ART. 55 - VERIFICA DI CONFORMITÀ ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco a seguito della comunicazione di fine lavori e della contestuale dichiarazione prevista dall'art. 51 verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita alla Concessione o Autorizzazione, avvalendosi degli Uffici.

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.

ART. 56 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

Il Certificato di Conformità edilizia, riferito alle destinazioni d'uso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il certificato di conformità contiene

- a) il resoconto ed il sommario di tutti i documenti emessi dal Comune;
- b) la sintesi delle problematiche più importanti emerse durante l'attività di controllo;
- c) la riproposizione di eventuali riserve sull'opera non avviate a soluzione;
- d) la valutazione con un giudizio complessivo sull'opera in termini di durabilità, solidità e mantenimento nel tempo delle caratteristiche e delle prestazioni per cui è stata progettata e realizzata.

Il Certificato di Conformità Edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla-osta sanitario.

Il Certificato di Conformità Edilizia è rilasciato dal Sindaco agli aventi titolo entro 60 giorni dalla presentazione della Scheda Tecnica Descrittiva dopo l'espletamento della verifica prevista dall'art. 53. Qualora non si proceda a tale verifica il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine perentorio previsto, il certificato è rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato.

Il Certificato di Conformità Edilizia si intende rilasciato ove, entro sessanta giorni dalla richiesta non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Alla richiesta di cui sopra deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste in unica soluzione dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di integrazione della documentazione.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 6 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

CAPO II AUTORIZZAZIONI D'USO

ART. 57 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI ED AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

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 Sindaco. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale o artigianale; la abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.

Il titolare della concessione ad ultimazione dei lavori, comprese le finiture dei prospetti esterni, deve darne comunicazione al Sindaco, mediante raccomandata A.R., richiedendo contestualmente l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità.

Alla richiesta devono altresì essere allegati i seguenti documenti:

1. Perizia giurata redatta dal Direttore dei Lavori che attesti la conformità delle opere al contenuto della concessione o autorizzazione, alle norme igienico sanitarie ed ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta;
2. certificato di conformità delle opere in c.a., rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi della L. 2.2.1974 n. 64;
3. Collaudo statico delle strutture depositato presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L. 1086/71
4. dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della L. 5.3.1990 n. 46; c) certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove la destinazione d'uso dell'immobile rientri tra le attività soggette al controllo antincendio;
5. autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi della L.R. 15.5.1986 n. 27;
6. copia della dichiarazione al N.C.E.U. con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
7. copia delle ricevute di pagamento degli oneri concessori;
8. documentazione relativa allo smaltimento dei rifiuti da costruzione come da normativa vigente.

Eventuali integrazioni di documenti devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento della domanda. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità si intende rilasciata ove, entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o della documentazione integrativa, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Nel caso di applicazione del silenzio-assenso gli uffici e gli organi del Comune devono comunque completare l'esame della domanda entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio delle autorizzazioni, il dirigente del servizio competente provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti per silenzio assenso, e compie gli atti necessari a fare valere le rispettive responsabilità civili, penali, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso all'applicazione delle richiamate norme. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Per gli immobili con destinazione non residenziale non si applicano i termini e le procedure di formazione del silenzio assenso, fermo restando l'obbligo di produrre a corredo della domanda di agibilità la documentazione sopra indicata.

ART. 58 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ O INAGIBILITÀ. SGOMBERO

Il Sindaco, sentito per i casi di competenza l'Ufficiale Sanitario o per richiesta del Medico Provinciale, su verifica dell'Ufficio tecnico comunale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e/o statiche e ordinarne lo sgombero.

ART. 59 - VINCOLO DI DESTINAZIONE

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione edilizia per essi rilasciato.

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.

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

- a) residenziali, studi professionali, piccoli negozi al servizio del quartiere e botteghe artigianali non rumorose e non nocive.
- b) produttivo;
- c) commerciale - direzionale - turistico.

Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui sopra.

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 Sindaco.

Il Sindaco in caso di comunicazione di cambio di utilizzo potrà predisporre di opportuni accertamenti.

TITOLO V PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPO I PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 60 - REQUISITI DI LEGGE

Tutti i locali di abitazione debbono avere i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle leggi sanitarie e dalle istruzioni ministeriali 20-06-1896 e sue successive modifiche con decreto Ministeriale 5 luglio 1975. In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito dai successivi articoli.

ART. 61 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

- a. patio o cortile: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- b. chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c. cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

Negli spazi interni definiti dal presente R. E. come "cortile" o "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Negli spazi scoperti interni agli edifici deve sempre essere assicurato lo smaltimento delle acque mediante

opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

ART. 62 - DISTANZE MINIME TRA PARETI FINESTRATE

Nei nuovi edifici ricadenti in zone che non siano centro storico, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m.10.

Nella zona di espansione edilizia è anche necessario che, qualora uno dei due edifici sia più alto di m.10, la distanza minima sia pari all'altezza del fabbricato più alto.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori a quelle dei superiori paragrafi nel caso di sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni di edifici nel vecchio centro urbano, sui vecchi allineamenti, salvo le norme e le prescrizioni delle leggi speciali.

ART. 63 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ART. 64 - SALUBRITÀ DEL TERRENO E ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

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

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

In ogni caso qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo mediante accorgimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

In particolare il primo piano di calpestio a ridosso del terreno deve essere isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine areata, o mediante vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm.

Il suddetto piano di calpestio deve essere comunque posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico. Nei locali che risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, è proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come pareti del fabbricato. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile e areata, della larghezza almeno di cm.80, che circonda i predetti locali per la parte interrata. In detti locali le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno, ed i pavimenti, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

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

ART. 65 - RIFORMIMENTO IDRICO

Le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Le costruzioni devono essere dotate di vasche di raccolta idrica per tutti gli usi civili con la sola esclusione dell'innaffiamento, che avranno apparecchiature in regola con le necessità igienico sanitarie, saranno ispezionabili internamente ed esternamente, facilmente disinfettabili, scarichi di fondo, troppopieno ecc. concepiti in modo da escludere ogni inquinamento.

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

ART. 66 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E METEORICHE

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

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

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

I tubi pluviali di scarico delle acque dei detti devono essere in numero sufficiente, di diametro convenienti per smaltire la pioggia e non mai inferiore ai cm.7 ed applicati o esternamente ai muri perimetrali.

In ogni caso, i terminali dei pluviali dovranno essere formati con tubi di ghisa o di altro materiale impermeabile e resistente agli urti, non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle unità immobiliari hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.

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

I collettori discendenti di acque luride saranno provvisti di sifone idraulico successivamente ad ogni attacco di tubo di scarico che si converge. Detto sifone può essere posto ad ogni piano di fabbricato successivamente alla serie di attacchi di ciascun appartamento.

I condotti di scarico saranno formati da tubi cilindrici di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con congiunture ermetiche.

I tubi collettori non dovranno avere diametro interno inferiore a m.0,12, la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso, ma non mai minore all'uno per cento, e dovranno essere allacciati alla fogna stradale.

Nelle zone servite da pubblica fognatura lo scarico delle acque reflue dovrà essere recapitato obbligatoriamente in quest'ultima, mentre nelle zone non servite da pubblica fognatura dovrà essere recapitato in un sistema di depurazione e smaltimento alternativo, adeguatamente dimensionato in rapporto alle caratteristiche dei reflui.

Le modalità di autorizzazione allo scarico sono disciplinate dalla L.R. 15.5.1986 n. 27 e dalle successive circolari applicative emanate dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, tra cui in particolare si richiamano la n. 4 del 30.10.1986, la n. 9460 del 9.3.1987 e la n. 14854 del 10.4.1987.

ART. 67 - FORNI, FOCOLARI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui a presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART. 68 – LOCALI E SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere dotati almeno di una stanza da bagno. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Per le camere affittate separatamente dovrà esservi almeno un gabinetto e un lavabo con bagno o doccia per ogni gruppo di 3 camere situate allo stesso piano.

I locali destinati a dormitori, a convitti ed educandati, avranno almeno un gabinetto per ogni 6 persone.

Per gli alberghi saranno osservate le disposizioni dell'art.5 del regolamento del 24 maggio 1935, n.1102.

Ogni bottega o pubblico esercizio deve essere dotata di un gabinetto con lavabo ed acqua corrente a servizio esclusivo della bottega o del pubblico esercizio.

Ogni industria, officina o bottega artigiana avrà almeno un gabinetto ed un lavabo ogni 6 persone. Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale sanitario, in conformità alle vigenti leggi, da esprimersi in sede di esame del progetto, potranno essere consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Ai gabinetti e alle latrine si potrà accedere dalle cucine solo se provviste di antibagno e in ogni caso compatibilmente a quanto eventualmente prescritto da norme di igiene più restrittive e/o da disposizioni dell'ufficiale sanitario.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti di essi fino all'altezza di almeno m.1,50, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabili.

Le pareti che dividono i gabinetti dagli altri locali, non dovranno avere lo spessore minore di m.0,10. I water dovranno essere muniti di sifone a chiusura idraulica e di cassetta a cascata o a zaino o da incasso, capace di cacciare non meno di litri 8 di acqua per volta; esse dovranno essere dotate di acqua corrente.

ART. 69 - FABBRICATI NEL TERRITORIO APERTO

I fabbricati nel territorio aperto (verde agricolo) debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.15,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

ART. 70- MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 71 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, ISOLAMENTO TERMICO E CONSUMI ENERGETICI

Gli impianti di riscaldamento degli edifici e le caratteristiche tecnico costruttive di tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, con particolare riferimento alla L. 9.1.1991 n. 10.

Assieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 9.1.1991 n. 10, il titolare della Concessione Edilizia deve depositare in Comune, in duplice copia, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge.

Nel caso di inosservanza il dirigente del servizio competente, fatte salve le sanzioni di cui all'art. 34 della L. 9.1.1991 n. 10, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

ART. 72 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico. I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards indicati nella circolare n. 46172 del 4.7.1990 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

ART. 73 - ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali destinati a servizi igienici, sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a

fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico oltre la copertura.

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

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica a cura del progettista e da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

ART. 74 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

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

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

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

CAPO II USO DI SUOLO SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

ART. 75 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZI, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza previa autorizzazione del Dirigente di settore, 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.

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

Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.)

deve intercorrere una distanza minima di almeno m. 10, misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Il Sindaco, 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. 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.

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 specifica Autorizzazione del Dirigente, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta Autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito 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

Il Sindaco 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 II e Capo III.

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

ART. 76 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

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

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. I soggetti di cui al 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

ART. 77 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dal Tecnico comunale, sentito l'Ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella Concessione o Autorizzazione ai sensi dell'art. 22 e dell'art. 31 del presente regolamento.

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.

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

CAPO II CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

ART. 78 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Le caratteristiche dei locali di abitazione devono essere conformi a quelle stabilite con D.M. 5.7.1975, di cui in particolare si richiamano le seguenti norme:

- 1) L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Ai sensi del citato DM Tale altezza, in casi particolari, essendo Troina comune montano, può essere ridotta a m 2,55.

Nelle mansarde, nei sottotetti la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 1,90 m. fermo restando l'altezza media prescritta per ciascun locale. Nei seminterrati la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,20 m. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

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

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. e di un bagno con tre pezzi sanitari e. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5,00, i vani abitabili non inferiore a mq.8,00.

- 3) Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare i valori prescritti dalla legislazione vigente in materia e deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

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

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

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. 5) Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano (in conformità al precedente art. 73) 6) Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. La superficie abitabile non deve essere inferiore a mq.2,5

7) Il monolocale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq.30,5.

Il bivani adibito ad abitazione deve avere una superficie minima di mq.40.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata per i locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti

ART. 79 - TETTI, SOTTOTETTI, SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

Le coperture a tetto devono avere falde con una pendenza massima del 35%. I locali sotto le falde del tetto o quelli con soffitto non orizzontale, per essere abitabili, devono avere una altezza media non inferiore a m. 2,55 netti, con un minimo assoluto di m. 1,90 e devono possedere tutti gli altri requisiti per i locali di abitazione, nonché i requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti per i locali abitabili. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,30 inaccessibile, per impedire la diretta influenza delle variazioni di temperatura. I sottotetti non abitabili possono essere ispezionabili solo mediante botole o scale retrattili. Inoltre le relative falde di copertura devono essere continue e possono essere interrotte soltanto da abbaini, bocche di lupo, canne fumarie, tubi di areazione e simili. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie di locali.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione dell'aria e, fermo restando alcuni punti di contatto di natura strutturale, il piano di calpestio del soppalco deve essere staccato dalle pareti del locale circostante almeno per tre lati.

Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

ART. 80 - PIANI SEMINTERRATI

I piani seminterrati sono quelli che corrispondono in proiezione alla pianta dell'edificio soprastante, ad esclusione di eventuali portici e nel rispetto del rapporto di copertura relativo al lotto, ed hanno la superficie delle pareti perimetrali parzialmente al di sotto della linea di terra.

La superficie lorda del piano seminterrato può eccedere del 30% la superficie coperta dell'edificio soprastante.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto alle seguenti condizioni:

- altezza netta non inferiore a m 2,70; restando valide le disposizioni del D.M. 5.7.1975,
- quota del soffitto sia in media m 1,20 più alta della quota del marciapiede;
- intercapedine praticabile con cunetta più bassa del pavimento;
- pavimento poggiante su un vespaio areato;
- falda freatica o quota di massima piena della fognatura di scarico, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Dovranno essere presenti altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq. 0,80 con il lato inferiore almeno cm.30 sopra il livello del marciapiede.

Dovranno altresì essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'areazione e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti. Per ogni edificio residenziale non è consentito costruire più di un piano seminterrato.

Movimenti terra, sbancamenti e modifiche delle quote terreno da realizzarsi successivamente alle esecuzioni delle opere, al fine di ridurre o eliminare la quota di superficie delle pareti posta al di sotto della linea di terra, sono espressamente vietate.

ART. 81 - PIANI INTERRATI

Sono piani interrati quelli che corrispondono in proiezione alla pianta del fabbricato soprastante ad esclusione di eventuali portici e nel rispetto del rapporto di copertura relativo al lotto ed hanno la superficie delle pareti perimetrali completamente al di sotto della linea di terra. In essi sono consentite bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

In tali piani, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla specifica destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato un ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico. Per ogni edificio residenziale non è consentito costruire più di un piano interrato.

Movimenti terra, sbancamenti e modifiche delle quote terreno da realizzarsi successivamente alle esecuzioni delle opere, al fine di ridurre o eliminare la quota di superficie delle pareti posta al disotto della linea di terra, sono espressamente vietate.

ART. 82 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario, o avere il pavimento più elevato dal piano stradale di almeno 30 cm; questo spazio sarà utilizzato come vespaio eseguito con solaio. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

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

Per gli edifici esistenti, realizzati in conformità a precedenti strumenti urbanistici o comunque prima del 1975, sono ammesse deroghe all'altezza minima sopraindicata, che comunque non potrà essere ridotta al di sotto di m. 2,55 purché i relativi locali siano dotati di impianti speciali di areazione e di climatizzazione, adeguatamente dimensionati in funzione della destinazione d'uso dei locali.

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

ART. 83 - PORTICI

I nuovi portici, destinati a pubblico passaggio devono avere dimensioni non inferiori a 2,5 m di larghezza e 3 m di altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura;

Se lo spazio porticato si estende su strade pubbliche aperte al traffico veicolare, l'altezza della luce libera non deve essere inferiore a 5 m.

In caso di nuove realizzazioni, la superficie utile massima del portico non può eccedere il 30% della superficie utile lorda dell'intero fabbricato. Tale superficie non deve essere conteggiata ai fini del calcolo del volume utile del fabbricato.

Nel caso in cui le aree porticate non siano soggette a servitù di uso pubblico, ne è ammessa la delimitazione con cancellate, grigliati od altri tamponamenti semiaperti e con dimensioni anche inferiori a quelle sopra definite.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ART. 84 - PILOTIS

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità negli edifici con "pilotis", i volumi delle parti a "pilotis" non saranno computati.

L'altezza dei "pilotis" dovrà essere non inferiore a mt 2.50 dal pavimento all'intradosso delle travature. volumi che eventualmente interrompessero la continuazione dei "pilotis" (elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo del volume

generale. L' esistenza dei "pilotis" sotto il fabbricato non comporta alcuna modifica all'altezza ed al rapporto di copertura consentiti dal Piano Regolatore Generale.

ART. 85 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI CON DESTINAZIONE D'USO NON ABITATIVA

Gli uffici, gli studi professionali, i gabinetti medici e simili vengono assimilati ai fini dell'agibilità ai locali destinati ad abitazioni.

I locali destinati ad altro uso, quali negozi, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre, laboratori, officine, autorimesse, magazzini e simili, per essere agibili devono avere le seguenti caratteristiche, fatte salve eventuali diverse prescrizioni discendenti da specifiche normative: l'altezza minima interna dei suddetti locali non deve essere inferiore a m. 3,00. Nel caso sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna deve essere portata a m. 4,50.

Per gli edifici esistenti, realizzati in conformità a precedenti strumenti urbanistici o comunque prima del 1975, sono ammesse deroghe all'altezza minima sopraindicata, che comunque non potrà essere ridotta al di sotto di m. 2,55 purché i relativi locali siano dotati di impianti speciali di areazione e di climatizzazione, adeguatamente dimensionati in funzione della destinazione d'uso dei locali.

La superficie dei locali sopraindicati deve rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, officine, laboratori artigianali e simili devono essere dotati dei servizi igienici, costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla relativa destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

CAPO IV - NORME RELATIVE ALLE COSTRUZIONI

ART. 86 - ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione comunale, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato all'osservanza della vigente normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche. In particolare gli edifici e le attrezzature pubbliche devono essere conformi alle norme di cui al D.P.R. 24.4.1978 n. 384, mentre gli edifici privati e quelli di edilizia residenziale pubblica devono essere conformi alle norme di cui al D.M. 14-6.1989 n.236.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione. A tal fine gli uffici comunali competenti potranno richiedere la dichiarazione di cui all'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità e l'abitabilità ed il collaudatore sono eventualmente responsabili, secondo quanto fissato all'art. 24/7 della legge 5 febbraio 1992 n. 104, delle relative difformità.

ART. 87 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Gli edifici, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, devono essere conformi alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi. Per gli edifici contenenti le attività soggette a controllo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il certificato di prevenzione incendi è indispensabile per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

ART. 88 - NORME ANTISISMICHE

In base alla classificazione del territorio comunale di Troina in zona sismica, nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi su edifici esistenti devono essere rispettate le norme di cui alla L. 2.2.1974 n. 64 e le relative norme tecniche di attuazione.

Il certificato di conformità delle opere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28 della L. 2.2.1974 n. 64, è indispensabile per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

ART. 89 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti elencati nell'art. 4 del regolamento di attuazione della L. 5.3.1990 n. 46, in materia di sicurezza degli impianti, approvato con D.P.R. 6.12.1991 n. 447, devono essere progettati e realizzati in conformità alle relative norme di sicurezza. La dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, di cui all'art. 7 del sopracitato regolamento, è indispensabile per l'ottenimento della autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

ART. 90 - SCALE

Le scale che servano più di una unità immobiliare devono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 100, salvo maggiori dimensioni richieste da norme specifiche, e devono essere illuminate e ventilate dall'esterno.

ART. 91 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi aggetti architettonici superiori a cm. 30. Nessun aggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m. 3,50, relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Nelle nuove costruzioni i balconi in aggetto e le pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m. 6,00;

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 4,00 dal piano delle sistemazioni esterne.

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

Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20.

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

Qualsiasi aggetto chiuso si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

ART. 92 - INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza media non inferiore ad 1/4 della sua altezza. È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 93 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE CARRABILI

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 2,00.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 18%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza di 0,90 metri.

ART. 94 - RECINZIONI

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

L'altezza della recinzione non può eccedere m 1,60, di cui m 0,80 per eventuale muro a sostegno di ringhiere metalliche.

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

CAPO V ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 95 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Tutti i fabbricati, le eventuali aree a servizio 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. Essi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

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

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici o delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, eseguendo tempestivamente i lavori di riparazione e manutenzione, con particolare riguardo alle facciate ed alle recinzioni.

Quando lo stato di conservazione di un edificio è indecoroso, il dirigente del servizio competente ordina al proprietario l'esecuzione degli interventi di riparazione e manutenzione necessari per ripristinare il decoro degli edifici, imponendo un termine non superiore a mesi tre, decorso infruttuosamente il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

ART. 96 - OPERE ESTERNE AI FABBRICATI

Salve le eccezioni espressamente previste all'articolo 15 del presente REC, tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette a preventiva approvazione comunale.

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.

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 Sindaco, 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. 97 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

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

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

ART. 98 - DECORO E ARREDO URBANO

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

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

ART. 99 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata ad autorizzazione comunale.

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

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

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

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

Non è consentito apporre vetrine sui prospetti di edifici ricadenti in zona "A" del P.R.G. Altrove le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 15 cm.

E' vietato apporre insegne a bandiera negli edifici esistenti in zona "A" e "B" del P.R.G., ad eccezione delle insegne relative a farmacie o altri servizi pubblici.

Nelle altre zone è consentita l'installazione di insegne a bandiera montate su palo, solo in presenza di marciapiede, ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 e con una larghezza inferiore di almeno cm. 50 rispetto a quella del marciapiede.

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

Ove non ottemperino, il dirigente del servizio competente può ingiungere la rimozione ai responsabili e, in caso di inottemperanza, eseguire la rimozione d'ufficio a loro spese. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

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

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze, o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericoli ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, non superiore ai 15 giorni, stabilito nella delibera comunale, decorso inutilmente il quale la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 100 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini può essere autorizzata, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che saranno ritenute opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede, nonché negli edifici ricadenti in zona "A" del P.R.G.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,50 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,50 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea, al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

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

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

ART. 101 - TABELLE E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve consegnare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 102 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,50.

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

Relativamente agli aggetti su spazi aperti al pubblico, valgono le disposizioni di cui al comma 1 dell'art.91.

ART.103 - CAVI ELETTRICI, TELEFONICI E ANTENNE RADIOTELEVISIVE

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. Il presente comma ha valenza anche nei confronti degli enti fornitori di servizi pubblici.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. È comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 104 - SERRAMENTI, PERSIANE E INFISSI IN GENERE

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione, etc., prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperte o chiuse, alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro. Le finestre a piano terra, aventi quota inferiore a m. 2,50 dal piano di marciapiede, non potranno essere munite di persiane o gelosie verso l'esterno.

ART. 105 - RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE

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 m. 2,00 salvo diverse disposizioni di PRG e comunque in conformità a quanto prescritto nelle Norme di attuazione.

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.

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

I cortili saranno rifiniti con pavimentazioni di carattere permanente.

I percorsi di transito, di larghezza non inferiore a m. 1,00, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche e altimetriche.

ART. 106 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI D'INTERESSE MONUMENTALE STORICO O AMBIENTALE

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili d'interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del TU 42/2004, o individuati "di particolare interesse storico architettonico" nella zona territoriale omogenea "A", oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente. Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti d'interesse storico o ambientale, quando ammesse dallo strumento urbanistico, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Comune che da altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, i portali e gli archi in pietra, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, gli altarini, le edicole votive e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della competente Soprintendenza.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili - sempre se consentito dallo strumento urbanistico - il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della collettività.

CAPO VI - NORME PER LA FABBRICAZIONE DI ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 107 - NORME EDILIZIE

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto. Il pavimento di pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di m. 0,50 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m. 0,90 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovino nelle adiacenze. I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 41.

ART. 108 - NORME IGIENICHE

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso. In tal caso la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 109 - CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

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

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

- 1) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 66;
- 2) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 3) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 4) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

ART. 110 - ISPEZIONI IGIENICO SANITARIE. SANZIONI

Il Comune può compiere mediante i propri uffici, o far compiere dal responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimai, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il dirigente del servizio responsabile può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente. Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Comune,

previo parere del responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica, può eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 111 - RICOVERI PER GLI ANIMALI

Al di fuori delle zone "E1" del PRG non sono ammesse ricoveri per gli animali anche da cortile. Nelle zone "E" non è consentito costruire nuove abitazioni a distanza inferiore a m. 30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi.

Nel caso in cui non sia possibile distanziare l'abitazione, il Sindaco 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, né avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di m. 3 da questa. Le distanze dalle abitazioni non dovranno essere inferiori a m. 50 per le porcilaie.

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.

L'altezza misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di m. 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.

Il fienile, nel caso eccezionale sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco in calcestruzzo o di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 40.

Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1,00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne le operazioni funzionali.

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

ART. 112 - CONCIMAIE

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone "E1" di PRG.

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.

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.

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

TITOLO VI - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDILIZIO E DISCIPLINA DI ALTRE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

CAPO I: LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDIFICATORIO

ART. 113 - SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE

Sono lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, comportano una trasformazione urbanistica od edilizia, in quanto finalizzate alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque all'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) la predisposizione in qualsiasi zona del PRG di una trasformazione urbanistica od edilizia attraverso il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che per le loro caratteristiche quali la dimensione, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

I provvedimenti repressivi da adottare in caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio sono quelli previsti dall'art. 18 della L. 28.2.1985 n. 47.

ART. 114 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare al Sindaco un progetto di piano di lottizzazione convenzionata, che deve essere redatto da architetti o da ingegneri scritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

A corredo della domanda di lottizzazione deve essere allegata, in quadruplica copia, la seguente documentazione:

- 1) relazione che illustri nel dettaglio l'intervento proposto ed in particolare:
 - a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;
 - b) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento alle tipologie edilizie proposte;
 - c) i dati tecnici relativi alle reti tecnologiche ed ai sistemi costruttivi;

- d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi;
 - e) il programma di intervento ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati.
- 2) norme tecniche di attuazione, con la precisazione dei parametri edilizi da rispettare nella costruzione degli edifici (indici, distanze, altezze ecc.), nonché dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati.
 - 3) relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della L. 2.2.1974 n. 64.
 - 4) documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o degli immobili oggetto di lottizzazione, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa.
 - 5) corografia in scala non inferiore a 1:2.000, con la sovrapposizione della planimetria del piano di lottizzazione allo stralcio dello strumento urbanistico vigente.
 - 6) planimetria di rilievo, in scala non inferiore ad 1:500, estesa convenientemente oltre i confini dell'area di intervento, riportante i limiti di proprietà, le quote altimetriche e planimetriche del terreno, i fabbricati esistenti, le strade ed aree pubbliche limitrofe all'area, le linee e gli estremi catastali dell'area, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, la indicazione degli alberi d'alto fusto esistenti ed ogni eventuale particolare di rilievo.
 - 7) planimetria generale di progetto, in scala non inferiore ad 1:500, estesa convenientemente oltre i confini dell'area di lottizzazione, indicante:
 - a) le destinazioni d'uso di tutte le aree interessate;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici e degli allineamenti;
 - c) gli spazi di sosta e parcheggio;
 - d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
 - e) gli edifici destinati a demolizione ovvero da mantenere;
 - f) la suddivisione delle aree in lotti;
 - g) l'eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;
 - 8) il progetto plani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 9) almeno due profili generali dell'area, in scala non inferiore ad 1:500, estesi alle aree adiacenti e riportanti la situazione del terreno prima dell'intervento e quella a sistemazione avvenuta.
 - 10) elaborato grafico riportante il computo analitico delle superfici e dei volumi di progetto e la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.
 - 11) elaborati relativi alla progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento previsto. Detti elaborati comprendono almeno:
 - a) una planimetria in scala 1:500, riportante gli schemi delle reti tecnologiche da realizzare fino all'allacciamento alle reti esistenti;
 - b) i particolari costruttivi necessari a definire compiutamente le opere da realizzare;
 - c) il computo metrico estimativo delle opere redatto con riferimento all'elenco dei prezzi unitari vigente nella Regione Siciliana.

- 12) schema di convenzione urbanistica, redatto in conformità al successivo art.114; Devono altresì essere allegati alla domanda:
- 13) titolo di proprietà o atto, in copia autentica, che dimostri la disponibilità dell'area.
- 14) certificato di destinazione urbanistica.
- 15) estratto di mappa catastale in copia autentica.
- 16) scheda tecnica dell'intervento, riportante tutti i dati urbanistici dell'intervento, gli indici ed i parametri edilizi di progetto, confrontati con quelli ammissibili secondo lo strumento urbanistico vigente.
- 17) parere igienico sanitario reso dall'Ufficio di Igiene Pubblica competente per territorio.
- 18) nulla osta della competente Soprintendenza per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico.
- 19) eventuali altri pareri, autorizzazioni o nullaosta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento.

I suddetti pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale devono essere richiesti ed ottenuti a cura del proprietario lottizzante e fanno parte integrante della documentazione da produrre a corredo dell'istanza. Tutte le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di lottizzazione concernenti varianti a piani di lottizzazione già convenzionati, che, in particolare dovranno evidenziare la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto al progetto originario.

ART. 115 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla realizzazione delle strade residenziali, alla sistemazione degli spazi di sosta o di parcheggio, alla sistemazione del verde attrezzato, alla realizzazione della fognatura, della rete idrica, della rete telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas - ove esista- e della pubblica illuminazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle relative alla realizzazione delle attrezzature scolastiche e comunitarie, nonché quelle inerenti alla sistemazione degli spazi destinati al verde ed alle attrezzature sportive.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati. 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. 116 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI

La convenzione, in conformità all'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n. 71, dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 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) l'eventuale monetizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, con relativa quantificazione dell'impegno finanziario da assumere;
- d) l'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire e cedere al Comune, con la quantificazione del relativo impegno finanziario a mezzo del computo metrico estimativo di cui al precedente art. 112, punto 11, lett. c);
- e) la determinazione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 28.1.1977 n. 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, da corrispondere all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare;
- f) i termini, non superiori a dieci anni, per la cessione delle aree e delle relative opere, specificati a mezzo del programma di intervento di cui al precedente art. 112, punto 1, lett. e;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, in misura pari all'intero ammontare degli obblighi posti a carico dei lottizzanti;
- h) le sanzioni contrattuali, a carico dei lottizzanti, per la inosservanza dei termini di cui al precedente punto e).
- i) le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere;
- l) le modalità per il trasferimento e la consegna delle aree e delle opere al Comune, nonché per lo svincolo delle garanzie fideiussorie.

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

ART. 117 - SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA PER LE LOTTIZZAZIONI

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.

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. 481 del Codice Penale, 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. A tale fine il Regolamento Edilizio indica modalità e forme per la redazione dei piani di lottizzazione e gli elaborati da presentare unitamente alla Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari alla stipula della convenzione.

La scheda Tecnica descrittiva per le lottizzazioni viene predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale e approvata dalla Giunta.

ART. 118 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI

Per la richiesta ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito dei piani di lottizzazione convenzionata si seguono le norme contenute nel Titolo II del presente Regolamento.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie è comunque subordinato all'accertamento, dell'avvio della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie relative ai lotti stessi, (tracce stradali e piazzali di parcheggio, con sottofondo fino allo strato di base, posa in opera delle tubazioni idriche e fognarie ed altri sottoservizi, compresa la loro connessione alle reti urbane esistenti,) in conseguenza di un progetto di dette opere, fornito dai lottizzanti. L'esistenza delle opere di urbanizzazione relative ai lotti stessi e la rispondenza al progetto presentato, dovrà risultare da apposito verbale di accertamento, redatto da parte dell'ufficio tecnico comunale.

ART. 119 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI AD USO COLLETTIVO

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, insediamenti socio sanitari, etc., la convenzione di cui al precedente art. 114, non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

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.

Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune. Va invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.1.77 n. 10 e successivi aggiornamenti.

ART. 120 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante è tenuto a presentare al Comune, prima della stipula della convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi sono soggetti a concessione edilizia gratuita.

Durante l'esecuzione di tali opere, l'ufficio tecnico comunale può 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. 121 - PENALITÀ PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLA CAUZIONE

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsto dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del dirigente del servizio competente e, comunque, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

CAPO II DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

ART. 122 - EDIFICI AD USO O INTERESSE COLLETTIVO

Gli edifici o parte di essi destinati a: albergo, scuole, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinema, arene, sale riunioni, auditorium, musei, case di cura e simili, fabbricati industriali e commerciali, edifici religiosi, collegi, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e deposito merci, impianti sportivi e in generale tutti gli edifici aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico, 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.

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

ART. 123 - COMPLESSI TURISTICI COMPLEMENTARI

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di strutture extralberghiere, quali (campeggi, villaggi turistici) e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione.

La disciplina dei suddetti complessi ricettivi è quella della legge regionale 13.3.1982 n. 14 e delle altre leggi regolanti le singole destinazioni d'uso, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

La richiesta di campeggi mobili occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta alle prescrizioni dell'art. 15 della L.R. 13.3.1982 n. 14.

ART. 124 - MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DI CAVE

L'attività di trasformazione urbanistica per l'apertura e la coltivazione delle cave avviene secondo le prescrizioni dell'art. 39 della L.R. 27.12.1978 n. 71, come modificato dalla legge regionale n. 22/1982, nonché secondo quanto fissato all'art.7 della legge regionale n. 24/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

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.

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. 125 - INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI E PRECARIE

L'installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, di tipo pneumatico o pressostatico, nonché di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività è soggetta ad autorizzazione comunale, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private. L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, previo parere del responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica. L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego permanente di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili").

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture di tipo pneumatico o pressostatico per manifestazioni e spettacoli possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza, ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

ART. 126 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi e sono soggetti ad autorizzazione sindacale.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Comune adotta i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 127 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione comunale, secondo le norme del relativo regolamento comunale vigente.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per realizzare o riparare reti idriche, fognanti, elettriche, telefoniche e/o condutture in genere nel sottosuolo, o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Comune, che indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è oneroso e cioè subordinato al pagamento della relativa tassa, nonché alla costituzione di un deposito cauzionale presso la Tesoreria comunale, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

ART. 128 - ESPOSIZIONE ALL'APERTO DI VEICOLI, MATERIALI EDILI E MERCI IN GENERE

L'esposizione all'aperto, anche su aree private, di veicoli materiali edili e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Comune, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

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

ART. 129 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione comunale, che è sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della Legge 9.1.1989 n. 13.

TITOLO VII - VERDE URBANO

CAPO I: SALVAGUARDIA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO ESISTENTE

ART. 130 - TUTELA DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Tutte le alberature del territorio comunale costituiscono, patrimonio storico ed ambientale della città e come tali devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione. L'abbattimento di alberature di alto fusto, sia vive che morte, aventi diametro del tronco, rilevato ad un metro dal piano di campagna, superiore a 20 cm., è soggetto a preventiva autorizzazione del Sindaco., che potrà essere rilasciata soltanto nei seguenti casi:

- a) prevalente utilità pubblica, dimostrata con relazione scritta dell'Ufficio comunale competente;
- b) manifesta pericolosità, accertata con relazione scritta dell'Ufficio comunale competente, se in suolo pubblico, o di professionisti abilitati (dottori agronomi), se in suolo privato, facendo ricorso a sistemi di indagine non distruttiva, come il metodo VTA (Università di Karlsruhe);
- c) appartenenza a specie infestante, notoriamente riconosciuta dannosa per la flora autoctona e/o caratteristica della tradizione dei luoghi (ad es. *Ailanthus altissima*, *Robinia pseudoacacia*, *Eucalyptus* ssp., ecc...);
- d) appartenenza a specie in stridente contrasto con la tradizione dei luoghi e le caratteristiche del paesaggio;
- e) diffusione di epidemie irreversibili, conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria;

Sono esclusi dalle disposizioni del comma precedente gli interventi sulle alberature connessi all'esercizio dell'attività agricola.

Tale autorizzazione dovrà essere accompagnata da un progetto di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con altrettanti esemplari di dimensioni non inferiori a m.4.00 di altezza, o a cm.6 di diametro del tronco, secondo le prescrizioni che il dirigente del servizio competente detterà con apposita ordinanza, o contestualmente all'autorizzazione all'abbattimento, tenuto conto delle incompatibilità paesaggistiche, ambientali, fitosanitarie e di ordine agronomico ad utilizzare per le sostituzioni le stesse specie abbattute.

È vietata la capitozzatura degli alberi ornamentali esistenti. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte e dirette a mantenere o ripristinare lo stato di equilibrio tra i vari organi della pianta, nonché ad assicurare le migliori condizioni vegetazionali e di stabilità. Esse avranno carattere limitato ai casi di effettiva necessità.

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (compresa la nuova costruzione su lotti singoli e l'ampliamento di edifici esistenti) è prescritta la conservazione degli alberi d'alto fusto esistenti.

ART. 131 - NORME PER I PROGETTI EDILIZI

In tutti i progetti presentati per l'approvazione comunale, per l'esecuzione di interventi di qualunque natura, dovranno essere rigorosamente rilevate le alberature esistenti con le corrispondenti aree di pertinenza e rappresentate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. A tal fine si indicano le seguenti aree di pertinenza, da intendere come aree circolari aventi per centro l'asse del tronco, in funzione delle dimensioni del tronco stesso:

diametro del tronco (cm)	raggio di pertinenza (metri)

21 - 50	5.00
51 - 60	6.00
61 - 70	7.00
71 - 80	8.00
81 - 90	9.00
oltre 90	10.00

Dimensioni maggiori delle aree di pertinenza dovranno essere individuate, caso per caso, per specie a particolare sviluppo orizzontale (ad es. ficus magnolioides).

Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, sono da considerare soggette a salvaguardia, e, come tali, non edificabili.

In deroga a quanto prescritto nel comma precedente, eventualmente anche con la partecipazione consultiva di esperti nella materia e di rappresentanti delle principali associazioni di difesa dell'ambiente, potrà essere autorizzato lo spostamento in loco di alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto complessivo delle alberature e del verde redatto da un tecnico abilitato, o, nel caso di giardini storici, pubblici o privati, nell'ambito di una corretta ricostruzione dell'assetto originario. Tale autorizzazione dovrà essere acquisita per qualsiasi tipo di intervento edilizio ed urbanistico, pubblico o privato, nel quale sia inevitabile la manomissione delle alberature esistenti.

I progetti interessanti il sottosuolo dovranno essere studiati in modo da rispettare le alberature esistenti, con particolare riferimento a quelle d'alto fusto ed alle essenze pregiate, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali.

ART. 132 - CAUTELE DA OSSERVARSI NEI CANTIERI

Nel corso dell'esecuzione di lavori di varia natura in prossimità di alberature esistenti dovranno osservarsi le seguenti cautele:

gli scavi in prossimità di alberature saranno segnalati per tempo ai funzionari del competente Ufficio Comunale preposto alla manutenzione del verde, in modo da consentirgli di intervenire dando eventuali prescrizioni sulle modalità esecutive; la distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non potrà essere inferiore a tre metri per le piante di prima e seconda grandezza (altezze superiori a otto metri), e ad un metro e mezzo per quelle minori; l'Ufficio Comunale preposto alla manutenzione del verde potrà consentire deroghe alle predette distanze minime nei casi di comprovata necessità, a condizione che gli scavi siano eseguiti a mano, che vengano rispettate le radici portanti, evitandone il danneggiamento o l'amputazione, e che vengano impiegate, caso per

caso, attrezzature particolari (spingitubo, ecc...); qualora non sia possibile evitare la rimozione di parti di radici, previa autorizzazione e sotto il controllo diretto dell'Ufficio Comunale preposto alla manutenzione del verde, queste dovranno essere asportate con tagli netti (non strappate) con motosega o cesoia, provvedendo alla tempestiva disinfezione del taglio a mezzo di idonei anticrittogamici distribuiti più volte sulle superfici interessate e lasciati asciugare per almeno due ore; per le piante del genere "Platanus" si richiamano le disposizioni del D.M. n.412 del 3/9/1987; nell'esecuzione di lavori pubblici, tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida, che consenta di evitare danni al fusto, alla chioma ed all'apparato radicale. Non sono consentite la posa di pavimentazioni impermeabili, l'accatastamento di attrezzature o materiali di qualunque genere alla base delle piante, né l'infissione di chiodi, di appoggi, l'installazione di corpi illuminanti e di cavi elettrici, anche temporanei, su di essi, l'imbragamento dei tronchi, la disposizione di cassonetti dei rifiuti, ecc... Particolare attenzione dovrà essere posta nello smaltimento delle acque di lavaggio, nella manipolazione e accumulo in cantiere di altre sostanze inquinanti (carburanti, lubrificanti, leganti ...), nonché nel governo delle fonti di calore e di fuoco.

In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione dovrà evitare l'impiego di proiettori, il cui calore potrebbe danneggiare le piante. Nelle aree di pertinenza delle alberature è vietato effettuare ricarichi superficiali del terreno, o di altro materiale organico, di spessore superiore a cm.20.

CAPO II: NUOVI IMPIANTI DI VERDE

ART. 133 - ALBERATURE DELLE STRADE E DELLE PIAZZE

I nuovi impianti di alberature dovranno tenere conto delle esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione.

Occorre tenere presente come l'alberatura delle strade e delle piazze abbia un proprio ruolo, che può anche andare al di là del semplice arredo, e che deve essere opportunamente studiato in relazione al carattere dello spazio pubblico e delle architetture che lo definiscono.

In ogni caso l'alberatura non deve essere considerata come un elemento da "aggiungere", per ingentilire la città, ma concorre insieme a tutti gli altri elementi architettonici a formarne l'immagine. La scelta delle specie, la collocazione e le distanze tra le piante dovranno essere funzionali agli obiettivi di impianto, avendo cura di valutare in particolar modo l'ampiezza dei luoghi d'inserimento, l'espansione del sistema radicale, la velocità di accrescimento e la dimensione della chioma a maturità, nonché i condizionamenti procurati dall'ombreggiamento di eventuali edifici adiacenti o dalla presenza di pali della pubblica illuminazione.

Nella progettazione delle alberature stradali occorre prima d'ogni cosa considerare attentamente le larghezze delle strade e dei marciapiedi, e la distanza dei fronti edificati, rinunciando ad inserire filari di alberi in strade troppo strette, che costringerebbero nel tempo a ricorrere ad innaturali capitozzature, a causa degli impedimenti alla circolazione e dei possibili danni agli edifici.

Occorrerà tenere conto delle caratteristiche delle diverse piante, evitando di impiegare quelle con chiome o apparati radicali a grande sviluppo orizzontale, che potrebbero nel tempo danneggiare gli edifici vicini o le pavimentazioni (ad es. *figus spp.*), oppure che, per la caduta di frutti o bacche, potrebbero essere causa di disturbo ai pedoni o ai veicoli.

Per le alberature stradali di prima grandezza ($h > 15$ metri) dovrà essere rispettata la distanza minima di 6.00 metri dai relativi allineamenti degli edifici e di 1.50 metri dal margine stradale carrabile. Dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima di 25.00 metri dagli incroci stradali ed assicurate le esigenze dei passi carrabili esistenti.

Le doppie alberature di prima grandezza richiederanno una larghezza delle sezioni stradali di almeno 24 metri.

Per le alberature di minore dimensione, nonché per le varietà selezionate per ambienti urbani a portamento fastigiato, le distanze minime dagli allineamenti degli edifici possono essere ridotte a 4.50 metri, se di seconda grandezza ($8 < h < 15$ metri), e a 3.00 metri se di terza ($h < 8$ metri). La distanza dal margine stradale carrabile, per le piante di terza grandezza, potrà essere ridotta fino ad un metro.

Le distanze minime dai confini di proprietà saranno in ogni caso non inferiori a quelle prescritte dal Codice Civile (art.892 e segg.).

Per tutte le alberature, il sesto d'impianto non dovrà essere inferiore alla dimensione prevedibile della chioma a sviluppo completo.

Per garantire un adeguato sviluppo dell'albero e salvaguardare le pavimentazioni circostanti da possibili danni, occorre mantenere attorno al colletto una superficie minima di m.1.50 x 1.50 non ricoperta da materiali impermeabili. Eventuali impianti di sottosuolo non dovranno interessare questa superficie "vitale".

Nei casi di reintegrazione, o riprogettazione, di alberature esistenti, converrà adeguare, ove possibile gli spazi alle presenti norme, provvedendo ad esempio all'allargamento dei marciapiedi e degli spazi non pavimentati attorno al fusto, oppure, nei casi di spazi insufficienti e non adeguabili, ricorrendo al reimpianto di specie di minore dimensione.

ART. 134 - PROGETTI DI SISTEMAZIONE A VERDE

Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; in ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; non meno dell'80% delle essenze utilizzate dovrà appartenere alle specie autoctone della zona; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

In tutti gli interventi edilizi diretti, le sistemazioni a verde previste dovranno essere realizzate quale prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

I progetti di sistemazione a verde, sia pubblico che privato, dovranno contenere almeno i seguenti elaborati:

- 1) Relazione generale sullo stato dei luoghi, con analisi della vegetazione esistente sul luogo dell'intervento e nel paesaggio circostante, della morfologia e dei caratteri agronomici del terreno;
- 2) Nei progetti di parchi urbani e suburbani: analisi pedologica e climatica;

- 3) Rilievo dello stato di fatto, in scala adeguata (la stessa del progetto), contenente l'esatto posizionamento delle alberature esistenti e delle relative aree di pertinenza, di tutti i manufatti, e la rappresentazione dell'andamento planialtimetrico del terreno, con quote nei punti significativi e, possibilmente, curve di livello;
- 4) Planimetria di progetto della sistemazione planialtimetrica del terreno e dei manufatti da realizzare, in scala adeguata (da 1:50 a 1:500, in dipendenza della dimensione dell'opera), direttamente raffrontabile con quella dello stato di fatto;
- 5) Planimetria di progetto dell'impianto vegetale, nella stessa scala della precedente, contenente tutte le opere di sistemazione a verde, con l'indicazione esatta del posizionamento delle piante e delle essenze da impiegare, con le relative dimensioni all'atto dell'impianto e quelle prevedibili a sviluppo completo; per i progetti più complessi la planimetria dovrà essere scomposta in più tavole tematiche relative alle alberature, agli arbusti, ai prati, ecc...
- 6) Sezioni e profili lungo i percorsi, le viste e gli altri assi significativi, in scala corrispondente alle planimetrie, con l'indicazione delle quote, esistenti e di progetto, e la rappresentazione dei manufatti, delle alberature e delle altre essenze vegetali;
- 7) Planimetrie di dettaglio e particolari costruttivi necessari a descrivere compiutamente ed esecutivamente tutti gli elementi progettuali;
- 8) Tavole di illustrazione scenografica (facoltative per gli spazi privati), consistenti in prospettive o assonometrie;
- 9) Documentazione fotografica completa.

Le essenze vegetali da impiegare negli interventi di verde pubblico e privato saranno quelle autoctone, naturalizzate o comunque storicamente diffuse nel nostro territorio. Naturalmente ciascuna delle essenze non è consigliata per qualsiasi tipo di intervento, ma dovrà essere scelta opportunamente, caso per caso, dato che ognuna presenta delle caratteristiche peculiari, che la rendono più o meno idonea in relazione al contesto, al luogo, al tipo di verde da realizzare, alle associazioni con altre specie ecc....

L'Ufficio comunale preposto al "verde" curerà il coordinamento e la verifica di tutte le progettazioni di verde pubblico, in modo da garantire l'uniformità dei criteri progettuali e di scelta delle essenze.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 135 - ATTIVITÀ DI VIGILANZA

Ai sensi della legislazione vigente (art. 2 della L.R. 10.8.1985 n. 37) il Comune esercita, mediante suoi funzionari tecnici ed agenti, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di Regolamento nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale e verificare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) ed alle modalità esecutive fissate nella concessione e l'autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

ART. 136 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste ai capi I e II della L. 28-

2.1985 n.47, come modificata ed integrata dalla L.R. n. 37 del 10.8.1985.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai sensi delle leggi comunali e provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

ART. 137 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti nei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

ART. 138 - DIVIETO DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici a rete di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

CAPO II DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE***ART. 139 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE***

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della Concessione e/o Autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

ART. 140 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

ART. 141 - NORMATIVA REGIONALE E NORMATIVA NAZIONALE

La normativa regionale e la normativa nazionale di riferimento del presente Regolamento edilizio nonché delle Norme di attuazione e del PRG e relative prescrizioni esecutive, costituiscono allegati integranti del presente Regolamento.

Il presente regolamento, recepisce le modifiche alle norme esistenti e le nuove norme nazionali e regionali, rigettando articoli e norme abrogati nel periodo di validità del regolamento stesso.

ART. 142 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione da parte dei competenti organi regionali. 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.

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

Copia del presente Regolamento è messo a disposizione del pubblico per la consultazione presso la Segreteria generale, l'Ufficio per le relazioni con il pubblico e l'Ufficio tecnico comunale.

ART. 143 - NORME PROCEDURALI

All'atto della richiesta di concessione, autorizzazione, certificazione e quant'altro previsto nel presente Regolamento, si rilascerà ricevuta indicante: data, nominativo del responsabile del procedimento, tutti i dati necessari ad individuare e comprovare la presentazione della domanda nonché il numero di protocollo assegnato alla pratica e il termine previsto dal presente Regolamento per il rilascio dell'atto stesso.

Il numero di protocollo assegnato accompagnerà la pratica fino alla conclusione del procedimento e verrà utilizzato per qualsiasi comunicazione fra responsabile del procedimento e richiedente.

ART.144 - NORME FINALI

Le modifiche al presente Regolamento edilizio non costituiscono varianti urbanistiche pertanto sono soggette solamente ad approvazione consiliare e a comunicazione dell'Organo tutorio.