

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE

COMUNE DI BUSETO PALIZZOLO

PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

PIANO REGOLATORE GENERALE

ADEGUATO AL D. DIR
N.258/D.R.U. DEL 15
MARZO 2006 DI APPRO-
VAZIONE DEL P.R.G. -
PRESCRIZIONI ESECUTIVE
E REGOLAMENTO EDILIZIO

REVISIONE

TAVOLA NUMERO

REGOLAMENTO EDILIZIO

03

COLLABORATORI

Dott. Ing. Giacomo CRISCENTI

Dott. Arch. Antonino POMA

Giuseppe Criscenti
Dott. Ing. Giuseppe Criscenti



PROGETTISTA

Dott. Ing. Giuseppe CRISCENTI

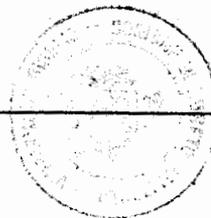
Giuseppe Criscenti

COMUNE DI BUSETO PALIZZOLO
PROVINCIA DI TRAPANI

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME
ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO
QUESTO UFFICIO.

Buseto Palizzolo, li 21 NOV 2006

IL SEGRETARIO CAPO
Dott. MARINO ALBERTO



REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO REGIONALE PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

COMUNE DI BUSETO PALIZZOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Adeguate al Decreto Dirigenziale N°258/D.R.U. del 15 Marzo 2006 di approvazione del Piano Regolatore Generale, delle Prescrizioni Esecutive e del Regolamento Edilizio)



I N D I C E

TITOLO PRIMO Disposizioni generali

CAPITOLO	ARTICOLI	PAGINA	TITOLO
I	1-8	2/21	NORME PRELIMINARI
	1	2	<i>Contenuto ed ambito del regolamento edilizio</i>
	2	2	<i>Definizioni</i>
	3	10	<i>Parametri urbanistici ed edilizi</i>
	4	12	<i>Opere soggette a concessione</i>
	4bis	14	<i>Opere soggette a concessione (lotti interclusi)</i>
	5	15	<i>Opere soggette ad autorizzazione</i>
	6	19	<i>Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione</i>
	7	20	<i>Opere e lavori eseguibili d'urgenza</i>
	8	20	<i>Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi</i>
II	9-11	22/26	CONCESSIONE EDILIZIA
	9	22	<i>Composizione della commissione urbanistica</i>
	10	23	<i>Compiti della commissione edilizia</i>
	11	25	<i>Funzionamento della commissione edilizia</i>

III	12-21	27/40	NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE
	12	27	<i>Certificato di destinazione urbanistica</i>
	13	28	<i>Richiesta di concessione edilizia</i>
	14	29	<i>Documenti a corredo della domanda di concessione</i>
	15	34	<i>Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione</i>
	16	36	<i>Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione</i>
	17	36	<i>Istruttoria preliminare della domanda di concessione edilizia o autorizzazione</i>
	18	37	<i>Istruttoria domanda di concessione edilizia o autorizzazione</i>
	19	38	<i>Lavori eseguibili senza progetto</i>
	20	39	<i>Opere pubbliche di competenza comunale</i>
21	39	<i>Progetti di massima</i>	
IV	22-28	41/49	RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI
	22	41	<i>Rilascio delle concessioni</i>
	23	44	<i>Efficacia della concessione – Responsabilità</i>
	24	44	<i>Validità, rinnovo, revoca e decadenza delle concessioni</i>
	25	46	<i>Rilascio delle autorizzazioni</i>
	26	47	<i>Efficacia dell'autorizzazione – Responsabilità</i>
	27	48	<i>Validità, rinnovo, revoca e decadenza delle autorizzazioni</i>
	28	49	<i>Varianti al progetto approvato oggetto di concessione edilizia</i>
V	29-37	50/56	NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE
	29	50	<i>Inizio dei lavori</i>
	30	51	<i>Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i>
	31	52	<i>Sospensione dei lavori</i>
	32	52	<i>Ultimazione dei lavori</i>
	33	52	<i>Inadempienza alle disposizioni regolamentari</i>
	34	53	<i>Certificato di conformità edilizia</i>
			<i>Certificato di abitabilità o agibilità edilizia</i>
	35	54	<i>Autorizzazione di agibilità o abitabilità</i>
	36	56	<i>Dichiarazione di inagibilità o inabitabilità - Sgombero</i>
37	56	<i>Vincolo di destinazione</i>	

VI	38-41	57/59	GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'
	38	57	<i>Segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere</i>
	39	58	<i>Scarico dei materiali – Demolizioni</i>
			<i>Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri</i>
	40	58	<i>Responsabilità</i>
	41	59	<i>Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico</i>

TITOLO SECONDO

Norme relative ai requisiti igienico-sanitari e costruttivi

CAPITOLO	ARTICOLI	PAGINA	TITOLO
I	42-50	61/68	PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE
	42	61	<i>Salubrità del terreno</i>
	43	61	<i>Isolamento dall'umidità</i>
	44	62	<i>Isolamento termico</i>
	45	63	<i>Isolamento fonico</i>
	46	64	<i>Smaltimento delle acque di scarico</i>
	47	66	<i>Rifornimento idrico</i>
	48	66	<i>Impianto elettrico</i>
	49	67	<i>Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni</i>
	50	68	<i>Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani</i>
II	51-60	69/78	CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI
	51	69	<i>Classificazione degli ambienti</i>
	52	71	<i>Altezze minime</i>
	53	71	<i>Dimensioni minime e caratteristiche</i>
	54	73	<i>Illuminazione e ventilazione</i>
	55	74	<i>Piani interrati</i>
	56	75	<i>Piani seminterrati</i>
	57	76	<i>Piani terreni</i>
	58	76	<i>Soffitti inclinati e soppalchi</i>
	59	77	<i>Sottotetti</i>
	60	78	<i>Vani scala e vani ascensore</i>

III	61-71	79/88	PRESCRIZIONI VARIE
	61	79	<i>Norme di buona costruzione</i>
	62	79	<i>Zoccolature</i>
	63	79	<i>Sporgenze, aggetti, balconi, pensiline</i>
	64	81	<i>Bow-windows</i>
	65	81	<i>Spazi interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati</i>
	66	83	<i>Fasce di rispetto a tutela delle strade</i>
	67	83	<i>Accessi sulle strade – Passo carrabile</i>
	68	84	<i>Parcheggi asserviti alle costruzioni</i>
	69	85	<i>Pavimentazioni esterne</i>
	70	86	<i>Recinzioni e manutenzioni delle aree private scoperte</i>
71	87	<i>Provvedimenti per le costruzioni pericolanti</i>	
IV	72-81	89/97	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO
	72	89	<i>Aspetto e manutenzione degli edifici</i>
	73	90	<i>Rivestimenti</i>
	74	90	<i>Tubazioni, cavi elettrici, telefonici e antenne radio-televisive</i>
	75	91	<i>Contatori di gas, energia elettrica ed acqua</i>
	76	91	<i>Decoro e arredo urbano</i>
	77	92	<i>Iscrizioni, insegne, mostre, vetrine e fioriere</i>
	78	95	<i>Tende aggettanti nello spazio pubblico</i>
	79	96	<i>Tabelle stradali e numerici civici</i>
	80	96	<i>Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale</i>
	81	97	<i>Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico</i>
V	82-87	98/102	NORME PARTICOLARI PER LA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI
	82	98	<i>Norme edilizie</i>
	83	99	<i>Norme igieniche</i>
	84	100	<i>Viabilità interne e collegamenti</i>
	85	100	<i>Abitabilità dei fabbricati rurali esistenti</i>
	86	101	<i>Ispezioni e sanzioni</i>
	87	101	<i>Stalle – Concimaie – Fienili</i>

TITOLO TERZO

Disciplina delle lottizzazioni a scopo edilizio ed opere soggette ad autorizzazione

CAPITOLO	ARTICOLI	PAGINA	TITOLO
I	88-99	104/112	<p>LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO</p> <p><i>Significato di lottizzazione</i></p> <p><i>Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate</i></p> <p><i>Redazione dei piani di lottizzazione</i></p> <p><i>Domanda di lottizzazione e documenti da allegare</i></p> <p><i>Contenuto delle convenzioni</i></p> <p><i>Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione</i></p> <p><i>Validità della autorizzazione – Penalità per inadempienza da parte del lottizzante – Svincolo della cauzione</i></p> <p><i>Concessioni nell'ambito delle autorizzazioni</i></p> <p><i>Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione – Divieto di compensazione</i></p> <p><i>Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione</i></p> <p><i>Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione</i></p> <p><i>Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo – Complessi turistici complementari</i></p>
II	100-110	113/120	<p>DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI</p> <p><i>Campeggi liberi occasionali</i></p> <p><i>Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico</i></p> <p><i>Istallazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili</i></p> <p><i>Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili</i></p> <p><i>Depositi di materiali su aree scoperte</i></p> <p><i>Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico</i></p> <p><i>Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere</i></p> <p><i>Accumuli o discarichi di rifiuti solidi, relitti e rottami</i></p> <p><i>Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere</i></p> <p><i>Taglio di alberi</i></p> <p><i>Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico</i></p>

TITOLO QUARTO

Disposizioni finali e transitorie

CAPITOLO	ARTICOLI	PAGINA	TITOLO
I	111-115	122/125	CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI
	111	122	<i>Attività di vigilanza – Organo competente e modalità</i>
	112	122	<i>Provvedimenti</i>
	113	123	<i>Sanzioni</i>
	114	124	<i>Decadenza delle agevolazioni fiscali</i>
	115	125	<i>Divieto di allacciamento a pubblici servizi</i>
II	116-121	126/128	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
	116	126	<i>Opere concessionate o autorizzate</i>
	117	126	<i>Migliorie igieniche dei fabbricati esistenti</i>
	118	126	<i>Adeguamento delle costruzioni preesistenti</i>
	119	127	<i>Decadenza della commissione urbanistica – edilizia comunale</i>
	120	127	<i>Norme abrogate</i>
	121	128	<i>Entrata in vigore del presente regolamento</i>

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART.1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Esso è integrato dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dalle prescrizioni risultanti dalle cartografie.

I contenuti del presente regolamento sono quelli previsti dall'art.33 della L.17 Agosto 1942 n°1150.

ART.2

Definizioni

- 1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:
 - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) Fronte - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne.
- 3) Ricostruzione - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa,

demolita.

4) Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente per la realizzazione di uno spazio chiuso supplementare.

5) Soprelevazione - Per soprelevazione si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

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

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di rifinitura quali:

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

b) relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari, di pompe di calore e di impianti fotovoltaici destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

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

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

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o

il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

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

- consolidamento delle murature 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 di strutture voltate e degli archi;

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

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

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in calcestruzzo armato o staffature in ferro, a condizione

che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) Restauro e risanamento conservativo - Per "Restauro e risanamento conservativo" s'intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

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

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali 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:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- il ripristino degli ambienti interni;

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

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

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

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

ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

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

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

2) la conservazione od il ripristino:

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

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

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

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

5) l'eliminazione delle superfetazioni;

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

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

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

11) Planivolumetrico - Per "Planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici con le relative infrastrutture viarie. Allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, il planivolumetrico nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, deve rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART.3

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie territoriale (mq)

E' la superficie dell'area ad unica destinazione di zona omogenea su cui andrà a realizzarsi l'intervento, al lordo delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

- Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie dell'area ad unica destinazione di zona omogenea su cui andrà a realizzarsi il fabbricato, al netto delle sedi stradali, delle aree pubbliche libere, delle zone pubbliche a verde ma comprensiva delle superfici per cortili, chiostrine e spazi di arretramento attinenti alla costruzione.

- Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume complessivo dell'intervento e la superficie territoriale dell'area su cui lo stesso andrà a realizzarsi.

- Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria dell'area su cui l'intervento andrà a realizzarsi.

- Superficie minima del lotto (mq)

Si intende la superficie minima necessaria per potere realizzare un nuovo intervento edilizio diretto.

- Superficie coperta (mq)

Si intende la superficie rappresentata dalla proiezione orizzontale dei volumi da realizzare sul lotto oggetto di intervento.

- Superficie utile abitabile (mq)

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

- Superficie non residenziale (mq)

Si intende la superficie di pavimento destinata a servizi e accessori, di pertinenza delle residenze, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano logge, verande e balconi, androni di ingresso e porticati liberi non destinati a uso pubblico, autorimesse singole e collettive, cantine, soffitte, locali tecnici in genere.

- Indice di copertura (mq/mq)

Si intende il rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria.

- Volume massimo realizzabile (mc)

E' determinato dal prodotto della superficie del lotto edificabile per l'indice di fabbricabilità fondiaria. Comprende il volume fuori terra della costruzione e sono esclusi dal computo i volumi tecnici, le scale se all'interno di vano proprio o esterne, le coperture a falda se con inclinazione inferiore al 35%, le verande coperte purchè la loro superficie sia inferiore al 25% della superficie utile.

- Altezza massima (m)

E' la massima altezza del fabbricato misurata dal ciglio della sistemazione stradale o dalla quota più bassa della sistemazione esterna prospiciente la strada fino alla quota di estradosso dell'ultimo solaio. Non sono da considerarsi

nel computo delle altezze i volumi tecnici.

- Numero dei piani

Si intende il numero dei piani fuori terra abitabili escluso l'eventuale piano in ritiro ed il sottotetto anche se abitabili.

- Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza, compresi bow-window ed esclusi balconi, pensiline e simili.

- Distanza minima dai confini

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza, compresi bow-windows ed esclusi balconi, pensiline e simili e la linea di confine.

- Distanza minima da strade

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza, compresi bow-windows ed esclusi balconi, pensiline e simili e la linea del ciglio stradale.

ART.4

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del presente regolamento.

Analogamente sono subordinate a concessione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale le modifiche di destinazione d'uso che comportino il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra con diversi oneri di urbanizzazione, anche se non comportano opere edilizie.

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

- a) nuove costruzione, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti edilizi;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti all'art.2)

- d) opere di ristrutturazione (come definiti all'art.2);
- e) costruzione e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianale ed agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- l) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- m) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- n) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso delle singole unità immobiliari o ad aumentare il numero delle unità immobiliari;
- o) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacciamenti stabili ai pubblici servizi;
- p) opere e costruzioni relative alla installazione dei complessi turistici complementari quali: roulotte, case mobili, ecc.
- q) costruzioni relative alle strutture di servizio degli impianti di frantumazione e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti, discariche, impianti di rottamazione;
- r) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali;
- s) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione merci a cielo aperto, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del

paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137”;

t) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrì e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137”;

u) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137”;

ART.4bis

Opere soggette a concessione (lotti interclusi)

Nella zona territoriale "B", in attuazione dell'art.21 della L.R. 71/78, non si dà luogo alla lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica n°1150/42, ma al rilascio di singola concessione, quando trattasi di nuova costruzione da realizzarsi su lotto intercluso e quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.

Per lotto intercluso si intende quell'area delimitata da lotti interamente e parzialmente edificati, da strade o aree pubbliche, da zone omogenee diverse da quella del lotto in esame.

Le direttive di cui ai commi precedenti si applicano anche per le zone omogenee C1 e C2.

ART.5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e del Medico d'Igiene Pubblica per i casi previsti dalla legge, con esclusione delle recinzioni:

A) le lottizzazioni a scopo edilizio, ai sensi dell'art.28 della legge 17/8/1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni che avvengono con le modalità stabilite dal P.R.G.

B) i lavori e le attività di cui appresso:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita all'art.2) con esclusione delle opere interne, a condizione che queste ultime non si riferiscano ad immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137";

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (come definiti all'art.2);

3) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti purché non sottoposti a vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", quali:

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

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

tecnologici;

c) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo.

4) interventi di manutenzione ordinaria (come definita all'art.2) allorché vengano eseguiti sugli immobili non sottoposti a vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili non sottoposti anch'essi a vincoli regolamentati dal sopra citato decreto legislativo;

5) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato, salvo, ove applicabili, le norme della L.R. 1 Marzo 1995 n°18 e relative al commercio su aree pubbliche, quali:

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

- installazione a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività;

- esposizioni o vendita a cielo aperto di veicoli o merci in genere;

- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

- macchine automatiche per la distribuzione di foto-tessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette ed articoli sanitari, ecc.

- sosta continuata di roulotte e/o veicoli attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico;

- collocamento o modifica di tende, tettoie, gazebo, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;

- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;

- installazione di distributori di carburante, con annessi accessori a condizione che non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante e purchè siano autorizzati dagli Organi

- competenti secondo le leggi vigenti;
- 6) installazione di campeggi liberi occasionali;←
 - 7) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
 - 9) costruzione di passi carrabili su strade o piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
 - 10) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
 - 11) costruzione e demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate, o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali, salvo quanto stabilito dall'art.6 della L.R. 37/85;
 - 12) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
 - 13) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 14) esecuzione dei lavori, di modeste entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";
 - 15) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - 16) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;
 - 17) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
 - 18) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;

- 19) abbattimento di alberi d'alto fusto;
- 20) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 21) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137";
- 22) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto e dell'energia, dei gas, ecc.
- 23) occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137";
- 24) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137";
- 25) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e che siano state rilasciate le eventuali autorizzazioni e/o N.O. dagli altri Enti competenti.

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, non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti in corso d'opera.

ART.6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art.4 o dell'autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di cui all'art.5, oltre quelli previsti all'art.6 della L.R.37/85, anche i seguenti lavori e opere:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nel precedente articolo;

b) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvato e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma 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 staticità dell'immobile. *

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti 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;

c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune (Consiglio di Stato Sez.IV 12 dicembre 1990 n°1005) ed opere pubbliche in generale per le quali la concessione è sostituita dall'accertamento di conformità ex art.154 L.R.25/1993 e successive modifiche, integrazioni e sostituzioni;

- e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, a condizione che non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici.

ART.7

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Le opere di assoluta urgenza ed indefferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento se disposte con ordinanza del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art.153 del T.U. del 1915 n°148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Potranno altresì essere eseguiti lavori urgenti ed indifferibili per eliminare cause di immediato pericolo e nei limiti della pura eliminazione del pericolo stesso, fermo restando l'obbligo da parte del proprietario di darne comunicazione telegrafica al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale entro 24 ore dall'inizio degli interventi con impegno a presentare, entro dieci giorni, regolare istanza di concessione edilizia o autorizzazione.

ART.8

Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio comunale in applicazione delle

disposizioni legislative vigenti al riguardo, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.

A scomputo totale o parziale della quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere stesse.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra con le caratteristiche fissate dall'apposito capitolato.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive o a collaudo avvenuto delle opere stesse. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera secondo le disposizioni di legge.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o assicurativa concordata con il Comune pari all'importo maggiorato della penalità massima prevista dalle vigenti leggi.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART.9

Composizione della commissione urbanistica

La commissione edilizia, ai sensi dell'art.7 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii., resta in carica per la durata di cinque anni.

E' composta da:

A - componenti di diritto

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) dal Medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dall'USL o da un suo delegato;

La partecipazione del Medico incaricato ai lavori della Commissione edilizia non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 277/34 n°1265 e successive modifiche ed integrazioni.

B) - componenti elettivi

- 4) da un Ingegnere iscritto all'Ordine professionale;
- 5) da un Architetto iscritto all'Ordine professionale;
- 6) da un Geometra iscritto all'Ordine professionale;
- 7) da un Perito industriale iscritto all'Ordine professionale;
- 8) da un Geologo iscritto all'Ordine professionale;
- 9) da un Agronomo iscritto all'Ordine professionale;
- 10) da un artigiano edile.

I componenti elettivi di cui ai nn°4)-5)-6)-7)-8)-9)-10) sono designati dal Sindaco su terne motivate e documentate dai rispettivi curriculum, proposte dai rispettivi Ordini, Collegi e Organizzazioni professionali più rappresentative.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto 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.

Durante la sua prima seduta la Commissione edilizia nomina, a maggioranza dei presenti, un vice-presidente da scegliere tra i membri elettivi.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione edilizia, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima della scadenza suddetta è sostituito con la stessa procedura ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

I componenti elettivi, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica; il Presidente della Commissione edilizia, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Sindaco, il quale procede alla nomina di un nuovo componente in sostituzione del precedente.

ART.10

Compiti della Commissione edilizia

La Commissione edilizia esprime parere sulla rispondenza dei progetti alla

normativa vigente ed esamina l'aspetto tecnico-urbanistico dei progetti stessi, si esprime su tutte le questione di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti tutto il territorio comunale. La Commissione edilizia, inoltre, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

Il parere della Commissione edilizia è atto interno obbligatorio e consultivo per il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, ma non vincola lo stesso ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti dovranno però essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione edilizia. I pareri di diniego espressi dalla Commissione edilizia devono essere debitamente motivati.

In particolare, la Commissione edilizia esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:

- a) su strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) su strumenti attuativi del PRG, sia di iniziativa pubblica che privata;
- c) sul regolamento edilizio e sue modificazioni;
- d) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio;
- e) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- f) sulle richieste di concessione ad eseguire le opere e i lavori di cui all'art.4;
- g) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.5 punto A);
- h) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.R.G. ed agli strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- i) sul rinnovo delle concessioni.

ART.11

Funzionamento della Commissione edilizia

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

La Commissione è convocata dal Presidente nelle modalità previste dalla legislazione vigente e comunque con un preavviso di almeno cinque giorni.

Le adunanze della Commissione edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei componenti, compreso il Tecnico comunale ed il Presidente.

E' presente ai lavori della Commissione edilizia il tecnico, se diverso dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

La Commissione edilizia esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato.

I pareri sono validi se riportano la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati, anche indirettamente. Tale condizione deve essere denunziata dall'interessato e verbalizzata.

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

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

ART.11

Funzionamento della Commissione edilizia

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

La Commissione è convocata dal Presidente nelle modalità previste dalla legislazione vigente e comunque con un preavviso di almeno cinque giorni.

Le adunanze della Commissione edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei componenti, compreso il Tecnico comunale ed il Presidente.

E' presente ai lavori della Commissione edilizia il tecnico, se diverso dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

La Commissione edilizia esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato.

I pareri sono validi se riportano la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati, anche indirettamente. Tale condizione deve essere denunciata dall'interessato e verbalizzata.

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

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La partecipazione alla riunione di elementi estranei alla commissione edilizia, o non validamente designati a far parte di essa, invalida le delibere adottate.

La Commissione edilizia deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art.16. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro, vidimato prima del suo uso dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa numerazione dello stesso, pagina per pagina. In tali verbali vengono riportate le motivazioni e i pareri dati, nonché le eventuali dichiarazioni dei singoli componenti.

Su ciascuna domanda di concessione esaminata il Segretario provvede ad annotare in breve il parere della Commissione edilizia ed appone, sui relativi elaborati di progetto, la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del"; in calce verrà riportata la data e la firma del presidente.

Il verbale della seduta viene firmato dal Presidente, dal Relatore, dal Segretario e da tutti i Componenti presenti.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 5 giorni dalla data dell'adunanza.

Gli atti regolarizzati, anche nel caso di parere favorevole a condizione secondo il giudizio emesso dalla Commissione edilizia devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente s'intende, con il tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione edilizia deve emettere il nuovo e definitivo parere positivo o negativo senza condizioni entro 30 giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per i pareri espressi con condizioni relative ad atti di adempimento e ad eventuali elaborati modificati, tale documentazione dovrà essere riesaminata dalla Commissione edilizia che dovrà esprimere parere definitivo, come al precedente comma, prima del rilascio degli atti autorizzativi.

CAPITOLO III

NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

ART.12

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica indica ogni vincolo e prescrizione riguardante l'area o l'immobile interessato, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente.

Il certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, la destinazione d'uso prevista e consentita, gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici di zona. Il certificato può comprendere inoltre ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistica e prevista dalla normative statali, regionali e comunali.

Il certificato di destinazione urbanistica può essere richiesto dagli aventi titolo al rilascio della Concessione edilizia o della Autorizzazione edilizia. Tale richiesta deve comunque contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza; deve essere inoltre allegato copia del titolo che da diritto ad intervenire sull'immobile.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato ed ha la validità di un anno dalla data del rilascio, salvo intervenute varianti apportate allo strumento urbanistico o modifiche alle normative vigenti in materia.

ART.13

Richiesta di Concessione edilizia

Le domande ai fini dell'ottenimento della concessione edilizia per eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.4 del presente Regolamento edilizio vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e devono esplicitamente contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente avente titolo (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario; inoltre se proprietaria è una persona giuridica l'istanza va avanzata degli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze) e iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze) e iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale (tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio della Concessione edilizia);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore (tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio della Concessione edilizia);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di volere eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.
- f) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento

Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti.

g) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente;

h) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni firmate di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti degli stessi, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;

i) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

l) il titolo di proprietà o la documentazione attestante il titolo di avente diritto qualora il richiedente non è il proprietario.

ART.14

Documenti a corredo della domanda di concessione

A corredo della domanda di Concessione edilizia va allegata la documentazione di progetto, in quadruplica copia, costituita di norma dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:25000;
- 2) stralcio aerofotogrammetrico della zona in scala non inferiore a 1:10000;
- 3) stralcio della planimetria di zonizzazione del Piano Regolatore Generale alla scala di maggiore dettaglio;
- 4) stralcio del foglio di mappa catastale con indicata l'area interessata e copia del certificato catastale di data non anteriore a 6 mesi da quella dell'istanza;
- 5) stralcio dell'elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizioni esecutive, piano particolareggiato, piano di

lottizzazione);

6) planimetria quotata ed orientata della zona, estesa per un raggio di mt.100 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà, la precisa ubicazione dell'opera da realizzare ed oggetto di richiesta di Concessione edilizia, la larghezza ed il nome delle strade adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, le altezze e le distanze degli edifici circostanti, le alberature d'alto fusto esistenti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

7) planimetria di progetto del lotto a scala 1:200 o 1:500 recante la precisa ubicazione e l'orientamento delle opere previste e con indicati gli estremi dell'approvazione comunale dell'eventuale lottizzazione dalla quale il lotto stesso faccia parte; essa dovrà contenere anche l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti, l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto nonché la sistemazione dell'area non edificata, l'andamento altimetrico dell'area e delle zone limitrofe con indicazione delle quote esistenti e di progetto all'interno del lotto, l'indicazione delle opere di giardinaggio e delle alberature, il tipo di recinzione. La planimetria dovrà essere corredata dai conteggi delle superfici fondiari nonché delle superfici e del volume in progetto con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche.

8) per gli interventi sull'esistente, documentazione fotografica e rilievo delle parti di immobile interessate dall'intervento nonché le relative planimetria a scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, dei prospetti e di almeno due sezioni significative; in caso di demolizioni, parti di nuova costruzione, parti da sostituire o da consolidare, tali interventi dovranno essere indicati con adeguati grafismi o campiture;

9) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati e le coperture, a scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e della destinazione d'uso dei vari ambienti;

10) prospetti esterni a scala non inferiore a 1:100, con le quote dei piani e

delle coperture, riferiti alle quote stradali e alla sistemazioni esterne;

11) almeno due sezioni verticali (tra loro ortogonali), a scala non inferiore a 1:100, di cui una in corrispondenza del vano scala, quotate in corrispondenza dell'edificio e con l'indicazione dell'altezza netta tra pavimento e soffitto nonché delle spessore dei solai compreso pavimento e soffitto ed eventuali camere d'aria; almeno una sezione dovrà essere in corrispondenza della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di almeno m.20 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la sistemazione di progetto;

12) relazione illustrativa dettagliata dell'intervento e delle opere di progetto, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e alle considerazioni giustificative, tenuto conto della destinazione d'uso prevista; dovranno inoltre essere descritti la tipologia strutturale, i materiali impiegati, i colori delle rifiniture esterne, lo schema del rifornimento dell'acqua potabile e dello smaltimento delle acque di scarico meteoriche, nere e luride, gli interventi previsti per il soddisfacimento dei requisiti di cui alla legge n°13/89 (superamento delle barriere architettoniche);

13) idonea planimetria, a scala non inferiore a 1:100, con indicazione degli accorgimenti e degli spazi predisposti per il soddisfacimento dei requisiti di cui alla legge n°13/89 (superamento delle barriere architettoniche);

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

15) planimetria del lotto dove riportare lo schema del rifornimento dell'acqua potabile, dello smaltimento delle acque di scarico meteoriche, nere e luride;

16) progetto degli impianti di cui all'art.1 della legge 46/90, composto da relazione tecnica ed elaborati grafici, qualora l'opera o parte di essa rientri, nell'ambito della legge n°46/90 e successive modifiche ed integrazioni, tra quelle per cui è richiesta la progettazione degli impianti;

- 17) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti e secondo quanto prescritto dall'art.28 della legge n°10/91 ed i successivi decreti attuativi;
- 18) nulla-osta della Soprintendenza competente per interventi su immobili ricadenti su aree o sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", dalla legge n°431/85 (Galasso) e della L.R.n°16/96;
- 19) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali ed altre attività produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- 20) per le aree, edifici ed opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni, dovrà prodursi ogni altro permesso e/o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme in materia;
- 21) ove richiesto, nulla-osta del Comando provinciale dei VV.F., dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e degli uffici regionali competenti;
- 22) ove del caso, autorizzazione per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.

Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo 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).

Ogni disegno deve essere opportunamente quotato con l'indicazione delle dimensioni in pianta, dello spessore dei muri, della larghezza ed altezza delle aperture, dell'altezza dei singoli piani e delle misure totali dell'edificio.

In caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati favorevolmente. Quando la modesta entità delle opere da variare o modificare lo consentono, il numero di disegni ed il loro contenuto potrà essere limitato su indicazione degli organi preposti.

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

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; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

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, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Se l'opera è inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art.5 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Prima del rilascio della concessione occorre consegnare copia notarile

dell'atto di vincolo a parcheggio registrato e trascritto, oppure apposta "dichiarazione di responsabilità" a nome del proprietario o dell'avente titolo.

ART.15

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Le domande ai fini dell'ottenimento della autorizzazione per eseguire le opere indicate all'art.5 punto B) del presente Regolamento edilizio vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e devono esplicitamente contenere nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente avente titolo (se il richiedente non è proprietario la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario; inoltre se proprietaria è una persona giuridica l'istanza va avanzata degli organi che ne hanno la rappresentanza).

Per le autorizzazioni relative all'art.5 punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel titolo IV del presente Regolamento edilizio.

L'autorizzazione è gratuita ed è rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio tecnico comunale e dal Medico d'Igiene Pubblica, fermi restando altri pareri e/o nulla-osta richiesti da norme vigenti.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, dovrà essere contenuto l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti, l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

Dovrà inoltre essere allegato il titolo di proprietà o la documentazione attestante il titolo di avente diritto qualora il richiedente non è il proprietario.

A corredo della domanda di Autorizzazione va allegata la documentazione di progetto, in quadruplica copia, costituita di norma dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:5000;
- 2) stralcio aerofotogrammetrico della zona in scala non inferiore a 1:10000;
- 3) stralcio della planimetria di zonizzazione del PRG alla scala di maggiore dettaglio;
- 4) planimetria quotata ed orientata della zona dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà, la precisa ubicazione dell'opera interessata ed oggetto di richiesta di Autorizzazione;
- 5) planimetrie in scala almeno 1:100 dello stato di fatto e dello stato modificato, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vari ambienti, dei prospetti e di almeno due sezioni significative; in caso di demolizioni, parti di nuova costruzione, parti da sostituire o da consolidare, tali interventi dovranno essere indicati con adeguati grafismi o campiture;
- 6) almeno una sezione verticali a scala non inferiore a 1:100, la quale dovrà essere in corrispondenza della linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 7) relazione illustrativa dettagliata dell'intervento e delle opere di progetto da eseguire o da installare, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e alle considerazioni giustificative, tenuto conto della destinazione d'uso prevista; dovranno inoltre essere descritti la tipologia strutturale, i materiali impiegati, i colori delle rifiniture esterne qualora modificati, lo schema degli eventuali nuovi allacciamenti per il rifornimento dell'acqua potabile e per lo smaltimento delle acque di scarico meteoriche, nere e luride.
- 8) ove necessario, idonea planimetria, a scala non inferiore a 1:100, con indicazione degli accorgimenti e degli spazi predisposti per il soddisfacimento dei requisiti di cui alla legge n°13/89 (superamento delle barriere architettoniche);
- 9) ove necessario, dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1, comma 4, della legge n°13/89 e relativo decreto di attuazione (superamento barriere architettoniche);

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

11) eventuali autorizzazioni o nulla-osta statali, regionali, comunali etc. richiesti dalle vigenti norme.

Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo 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).

ART.16

Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

Successivamente alla presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato rilascerà una certificazione di ricevimento 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.

ART.17

Istruttoria preliminare della domanda di concessione edilizia o autorizzazione

Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda gli Uffici comunali competenti effettuano l'istruttoria preliminare degli atti e degli elaborati di

progetto.

L'Ufficio tecnico comunale verifica e accerta la rispondenza degli elaborati progettuali alle previsioni della normativa tecnico-urbanistica vigente, al regolamento edilizio, al PRG ed ai piani particolareggiati.

Qualora esistano motivi ostativi al rilascio della concessione (ad es. incompletezza della documentazione presentata a corredo della domanda; indisponibilità del terreno etc), il parere della Commissione edilizia non è necessario.

Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi, necessari per il successivo esame della Commissione edilizia, devono essere richiesti all'interessato, da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima della scadenza dei sopra citati trenta giorni ed in un'unica soluzione.

In tal caso il richiedente ha novanta giorni di tempo, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; scaduto tale termine la stessa si intende annullata.

In questo caso il termine di centoventi giorni di cui all'art.20 del presente Regolamento ed alla L.R.17/94, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

ART.18

Istruttoria della domanda di concessione edilizia o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione edilizia o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art.16.

Tutti i progetti per cui viene chiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente art.5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per

quanto di loro competenza ai sensi delle vigenti norme legislative, dei seguenti organi:

- Medico d'Igiene Pubblica
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria
- Ufficio tecnico comunale
- Commissione edilizia

Tutti i progetti per cui viene chiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art.5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle vigenti norme legislative, dei seguenti organi:

- Medico d'Igiene Pubblica
- Ufficio tecnico comunale

In caso di particolari e complessi interventi il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere il parere della Commissione edilizia.

In tutti i casi il responsabile del procedimento di cui al precedente art.16, entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o della integrazione di documentazione di cui al quarto comma dell'art.17 del presente Regolamento, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia per il parere di competenza (ove previsto) che deve essere espresso nei 45 giorni successivi.

Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui precedente comma, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

ART.19

Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti

artt.14 e 15 non vige per le opere di cui al precedente art.6 del presente Regolamento edilizio.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale una Relazione, a firma di un tecnico professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto del presente Regolamento edilizio nonché delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Tale disposizioni non si applica nel caso di interventi su immobili ricadenti su aree o sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", dalla legge n°431/85 (Galasso) e della L.R.n°16/96;

Le opere, sia pure asseverabili, ma che interessino parti strutturali, sono soggette alle vigenti disposizioni sismiche.

ART.20

Opere pubbliche di competenza comunale

Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza l'obbligo di rilascio di concessione o Autorizzazione.

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

ART.21

Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione edilizia anche i progetti di massima, allo scopo di

ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.22

Rilascio delle concessioni

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro 120 giorni dalla data della domanda di Concessione o da quella di integrazione dei documenti di cui all'art.16 del presente Regolamento, notifica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art.18 del presente Regolamento e visto l'eventuale parere della Commissione edilizia.

I termini e le modalità di cui al precedente comma sono validi sia in caso di approvazione del progetto sia in caso che lo stesso sia respinto.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 e in caso di rilascio della Concessione in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Un'istanza respinta può essere ripresentata solo se le varianti apportate al progetto o le eventuali modifiche urbanistiche intervenute negli strumenti vigenti ne giustificano un nuovo esame.

La Concessione edilizia è rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento edilizio, ed è valida esclusivamente per il titolare della Concessione stessa.

In ogni caso la Concessione viene notificata al richiedente previo pagamento degli oneri concessori, corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune, nonché con la eventuale comunicazione dell'ammontare del contributo per gli oneri concessori 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 o al rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Avvenuto rilascio della Concessione viene dato avviso al pubblico, mediante affissione per la durata di gg.15 consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e di ricorrere a suo rischio contro il rilascio della concessione stessa qualora essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, con regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

Scaduto il termine di 120 giorni di cui al primo comma del presente articolo, senza che il Sindaco abbia comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego, la domanda di concessione si intende accolta.

Il titolare della Concessione assentita con le modalità di cui al precedente comma, può iniziare i lavori dandone comunicazione al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria sulla base di una perizia giurata redatta dal progettista, da inoltrare contestualmente e comunque prima dell'inizio dei lavori, che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione di tale procedura, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro 30 giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità civili, penali, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Il rilascio della concessione è subordinato all'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 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 non può invece essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone agricole per costruzione di fabbricati rurali a servizio dell'agricoltura, ovvero destinati alla conduzione del fondo.

L'inizio dei lavori è in tutti i casi subordinato alla presentazione del progetto presso il competente ufficio del Genio Civile ai sensi dell' art.17 della Legge 64/74, dell'art.32 della L.R. 7/2003 nonché al deposito dello stesso previsto dall'art.4 della Legge 1086/71; è altresì subordinato alla nomina del collaudatore statico e al nulla-osta della Soprintendenza nel caso di immobili ricadenti su aree o sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", dalla legge n°431/85 (Galasso) e della L.R.n°16/96.

ART.23

Efficacia della concessione

Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica edilizia.

La concessione è strettamente personale ed è valida per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata; pertanto, in caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione della concessione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta emetterà il relativo provvedimento, senza modificare in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

L'atto di Concessione, nonché l'atto di convenzione unilaterale e la convenzione previsti dall'art.7 della legge 28/1/77 n°10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili, ognuno nell'ambito delle proprie competenze, di ogni inosservanza sia alle norme generali di legge e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione edilizia.

ART.24

Validità, rinnovo, revoca e decadenza delle concessioni

La validità della Concessione edilizia è quella stabilita dalla normativa vigente e s'intende decaduta se entro 12 mesi dal suo ritiro non sia stato comunicato

l'inizio dei lavori a cui si riferisce. Tale termine potrà essere prorogato soltanto in caso di comprovati impedimenti estranei alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione, e quindi quella dei lavori, non può essere superiore a tre anni dalla data di comunicazione di inizio dei lavori; un periodo più lungo può essere consentito dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale esclusivamente in caso di lavori di grande mole o di particolare difficoltà costruttiva.

Un'eventuale proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere concessa dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del Concessionario e sopravvenuti durante il corso dei lavori. La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio dei lavori e la loro ultimazione, i lavori stessi non sono stati iniziati o ultimati, l'avente titolo deve richiedere una nuova concessione relativa ai lavori necessari alla esecuzione e al completamento dell'opera originaria. In quest'ultimo caso (completamento) dovranno essere pagati dal richiedente gli oneri concessori relativi alle opere autorizzate con la nuova concessione.

Nel caso di opere di modesta entità o di concessioni relative all'ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

La concessione edilizia può essere revocata o annullata quando risulti che:

- 1) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non conformi allo stato di fatto esistente all'inizio dei lavori;
- 2) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito in corso d'opera senza che sia stata fatta comunicazione in termini di legge al Comune;

3) siano entrate in vigore nuove prescrizioni urbanistiche in contrasto con quanto concesso, salvo che sia stato comunicato l'inizio dei lavori e che gli stessi abbiano termini entro il periodo di durata della indicata concessione;

4) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

ART.25

Rilascio delle autorizzazioni

L'autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale sostituisce la Concessione per le opere indicate all'art.5 punto B) del presente Regolamento edilizio.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro 90 giorni dalla data della domanda di Concessione o da quella di integrazione dei documenti di cui all'art.17 del presente Regolamento, notifica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art. 18 del presente Regolamento.

L'autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri di cui all'art.3 della legge n°10/77 ed è rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale previo specifico parere di cui all'art.18 del presente regolamento, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti da norme vigenti.

Nel caso di opere da eseguirsi nell'ottemperanza di provvedimenti contingibili e urgenti in materia di sanità, igiene e edilizia ai sensi dell'art.38 della legge 8/6/90 n°142, non è richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ha sempre facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e

dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è in tutti i casi subordinato all'ottenimento del necessario nulla-osta da parte del competente ufficio del Genio Civile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di costruzioni in zona sismica, dalla nomina del collaudatore statico e dal nulla-osta della Soprintendenza nel caso di immobili ricadenti su aree o sottoposti ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", dalla legge n°431/85 (Galasso) e della L.R.n°16/96.

ART.26

Efficacia dell'autorizzazione

Responsabilità

Il rilascio della autorizzazione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono autorizzate nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica edilizia.

L'autorizzazione è strettamente personale ed è valida per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata; pertanto, in caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione della autorizzazione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta **emetterà** il relativo provvedimento, senza modificare in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la autorizzazione originaria.

Il titolare della autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili, ognuno nell'ambito delle proprie competenze, di ogni inosservanza sia alle norme generali di legge e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla autorizzazione edilizia.

ART.27

Validità, rinnovo, revoca e decadenza delle autorizzazioni

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate senza pregiudizio dei diritti dei terzi, con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere, con la facoltà del Comune di imporre, in caso di necessità, nuove condizioni o prescrizioni.

L'autorizzazione ha durata di un anno e s'intende decaduta se entro 12 mesi dal suo ritiro non sia stato comunicato l'inizio dei lavori a cui si riferisce. Tale termine potrà essere prorogato con provvedimento del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale soltanto in caso di comprovati impedimenti estranei alla volontà del richiedente e su richiesta dello stesso qualora non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'autorizzazione edilizia può essere revocata o annullata quando risulti che:

- 1) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non conformi allo stato di fatto esistente all'inizio dei lavori;
- 2) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito in corso d'opera senza che sia stata fatta comunicazione nei termini di legge al Comune;
- 3) siano entrate in vigore nuove prescrizioni urbanistiche in contrasto con quanto autorizzato;
- 4) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Nei casi previsti dal punto 3) del presente articolo, l'autorizzazione decade relativamente alle opere non ancora iniziate e per le quali l'interessato dovrà chiedere nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

ART.28

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

I progetti di variante devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.13 del presente regolamento seguendo una procedura analoga a quella del progetto originario.

Con la determinazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione.

La mancata determinazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, entro 120 giorni, in merito al progetto produce gli stessi effetti di silenzio-assenso di cui all'art.22 del presente regolamento.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità o la necessità di piccole varianti che non modifichino la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante deve comunque essere approvata prima della richiesta di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità ed in ogni caso prima dell'ultimazione dei lavori.

CAPITOLO V

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

ART.29

Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o autorizzazione o il direttore dei lavori deve comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di effettivo inizio dei lavori, ai sensi e per i fini di cui all'art.24 del presente regolamento edilizio.

Inoltre, sempre contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori, dovranno allegarsi le comunicazioni di accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori e del costruttore. Ogni variazione in tal senso dovrà essere comunicata dagli interessati entro 8 giorni pena le sanzioni di cui agli artt.24 e 27 del presente regolamento.

Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti o recinzioni, almeno 15 giorni prima della data prevista dell'inizio dei lavori, il titolare la concessione o autorizzazione ovvero il direttore dei lavori, deve richiedere con raccomandata A.R. all'Ufficio Tecnico Comunale o nelle forme previste dalla legge, la verifica di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche, la fissazione dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali, i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli impianti di urbanizzazione esistenti.

Nei casi di nuovi insediamenti o isolati, le determinazioni di cui al precedente comma possono chiedersi in fase di redazione del progetto.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari al compimento della verifica.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le sopra citate operazioni; in caso di inutile

decorso del suddetto termine, il richiedente può iniziare i lavori.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere inoltrata separata istanza al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere al fine di ottenere l'autorizzazione temporanea per tutta la presunta durata dei lavori.

Ai fini della validità delle concessioni o autorizzazioni in caso di sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali o esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitino all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno, ma consistano nell'esecuzione delle fondazioni e nell'inizio delle opere in elevazione.

ART.30

Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Ai sensi dell'art.2 della L.R. 37/85, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, a mezzo dei dipendenti comunali, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Qualora non siano state rispettate le sopra citate norme ovvero il progetto sia realizzato in modo difforme a quello approvato, a meno di varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della legge 28 Febbraio 1985 n°47, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina la sospensione dei lavori e si procederà ai sensi dell'art.2 della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La Concessione edilizia o l'Autorizzazione o la comunicazione asseverata, unitamente agli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione comunale, devono sempre essere tenuti in cantiere a disposizione degli

incaricati delle verifiche di cui sopra.

ART.31

Sospensione dei lavori

In caso di sospensione dei lavori, il proprietario deve preavvisare il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale affinché questi, se è il caso, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante il periodo di interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro. Tali determinazioni vanno comunicate all'interessato che le deve attuare.

ART.32

Ultimazione dei lavori

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale, a firma del proprietario, entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori e comunque non oltre 15 giorni dal termine fissato per l'ultimazione dei lavori nell'atto concessorio o autorizzativo.

ART.33

Inadempienza alle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali e esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni

legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni Statali, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ne informa l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

ART.34

Certificato di conformità edilizia Certificato di abitabilità o agibilità edilizia

A seguito della comunicazione di fine lavori di cui al precedente art.32, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, avvalendosi dei suoi uffici, ha la facoltà di verificare la conformità edilizia dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione.

Il certificato di conformità edilizia, attesta che l'opera edilizia realizzata risponde al progetto regolarmente approvato, sia dal punto di vista dimensionale che della destinazione d'uso e delle prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nel regolamento edilizio e nelle norme di attuazione.

Il certificato di conformità edilizia equivale a dichiarazione di abitabilità o agibilità di cui all'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. del 27 Luglio 1934 n°1265; tale certificato non è valido come autorizzazione all'esercizio di specifica attività qualora la stessa sia soggetta a nulla-osta sanitario.

Per gli immobili con destinazione residenziale le procedure per il rilascio dei certificati di cui al presente articolo sono regolate dal successivo art.35 del presente regolamento e dall'art.3 della L.R. 31 Maggio 1994 n°17.

ART.35

Autorizzazione di agibilità o abitabilità

Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita alla destinazione d'uso prevista prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale, artigianale e comunque tutte le destinazioni d'uso diverse dall'abitazione; l'abitabilità riguarda invece ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.

Il titolare della concessione, ad ultimazione dei lavori di cui al precedente art.32 del presente regolamento, deve richiedere, con apposita istanza in carta da bollo, il certificato di agibilità e/o abitabilità, allegando contestualmente i seguenti documenti:

- 1) perizia giurata ai sensi del comma 2 dell'art.3 della L.R. n°17/94 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 regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.
- 2) dichiarazione di cui all'art.11 del D.M. 14/6/89 N°236;
- 3) certificato di collaudo statico redatto da tecnico abilitato estraneo alla progettazione e alla direzione dei lavori;
- 4) attestato dell'avvenuto deposito del certificato di cui al punto 3) presso l'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.7 della legge n°1086/71 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.28 della legge 2/2/74 n°64;
- 6) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- 7) certificato o nulla-osta dei Vigili del Fuoco ove necessario;

8) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsti ai sensi della legge 46/90;

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è subordinato alle seguenti condizioni:

a) sia stata rilasciata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale regolare Concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;

b) che l'opera o gli interventi eseguiti siano conformi al progetto approvato in tutte le sue parti;

c) che siano rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;

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

e) che le murature siano convenientemente prosciugate e che non sussistano altre cause di insalubrità nella costruzione (art.221 R.D. 27/7/34 n°1265);

f) siano state rispettate le norme e le prescrizioni del PRG e del presente regolamento edilizio;

g) siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per uso termico;

h) siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento;

Esclusivamente per gli immobili con destinazione residenziale, i certificati di agibilità e/o abitabilità si intendono rilasciati, ove, entro 60 giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Eventuali integrazioni di documenti devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.

In tal caso, i termini di cui sopra (60 giorni) decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

Nei casi di applicazione di tale procedura, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande entro 90 giorni dalla data del ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti assentiti e compie tutti gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità civili, penali, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

ART.36

Dichiarazione di inagibilità o inabitabilità

Sgombero

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il Medico d'Igiene Pubblica o su richiesta degli organi competenti, può dichiarare inagibile o inabitabile un edificio o parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

ART.37

Vincolo di destinazione

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

Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dalle norme di attuazione del PRG, potranno essere consentiti con il rilascio di nuovi provvedimenti concessori e delle nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Le presenti norme devono applicarsi a tutti gli interventi previsti nel presente regolamento edilizio e sono concernenti le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili nonché gli interventi da attuare ai fini del miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo del lavoro.

ART.38

Segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere

In tutti i cantieri di lavoro, temporanei o mobili che siano, deve essere affissa, in posizione facilmente e chiaramente leggibile dall'esterno del cantiere, tabella delle dimensioni minime di cm.100x70 con l'indicazione dell'opera, estremi della concessione e/o della autorizzazione rilasciata dal Sindaco con la data del rilascio, eventuali estremi della autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato, del collaudatore statico in corso d'opera, della impresa **esecutrice** e del responsabile del cantiere, della data di inizio dei lavori.

I cantieri ed i relativi impianti devono essere **organizzati nel rispetto** delle specifiche norme sulla prevenzione degli infortuni e dovranno prevedere quanto necessario a garantire la **sicurezza e la salute dei lavoratori**.

Tutti i dispositivi, le attrezzature ed i **macchinari** utilizzati nelle varie fasi lavorative dovranno avere **caratteristiche rispondenti** a quelle previste per legge e dovranno essere utilizzati **secondo la buona tecnica**.

I cantieri devono essere opportunamente recintati e mantenuti liberi da

materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose, adeguatamente ancorate al suolo, dotate in ogni angolo di lanterne rosse visibili dalla pubblica via e mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante le ore notturne. Le porte pedonali e quelle carrabili, apribili sempre verso l'interno, dovranno essere munite di apposita serratura che ne assicuri la chiusura nelle ore e nei periodi di sospensione dei lavori.

ART.39

Scarico dei materiali - Demolizioni

Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

Il trasporto a rifiuto dei materiali provenienti da demolizioni o altro deve essere effettuato evitando al massimo, mediante opportuni accorgimenti, il sollevamento di polvere. E' in ogni caso vietato gettare dall'alto materiale di qualsiasi tipo, sia all'interno che all'esterno delle costruzioni.

Il responsabile del cantiere deve costantemente provvedere a mantenere la pulizia degli spazi pubblici per tutta l'estensione del cantiere e nelle immediate vicinanze, facendo si che il trasporto dei materiali utili o di rifiuto non rimangano accatastati o depositati, anche temporaneamente, negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.40

Responsabilità

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore hanno l'obbligo di adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e accorgimenti necessari al rispetto delle norme del presente capitolo.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può far controllare, da personale di sua fiducia, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori o diverse cautele senza che ciò comporti l'esenzione delle responsabilità dei soggetti di cui al precedente comma.

ART.41

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Alla fine dei lavori per i quali è stata chiesta l'autorizzazione, il concessionario provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni installate sul suolo pubblico, liberando lo stesso da ogni ingombro o impedimento e ripristinando il precedente stato dei luoghi.

Trascorso il termine massimo di 30 giorni il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in caso di inadempienza, può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO SECONDO

NORME RELATIVE AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI E COSTRUTTIVI

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

ART.42

Salubrità del terreno

E' fatto divieto di costruire edifici o manufatti su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo. Qualsiasi intervento è ammesso solo dopo avere completamente risanato il sottosuolo interessato.

Qualora il terreno sul quale si intende costruire l'edificio è umido e/o soggetto ad infiltrazioni da parte di acque sotterranee o superficiali, prima dell'intervento dovrà provvedersi alla realizzazione di adeguato drenaggio ed in ogni caso la quota del pavimento non potrà mai essere al di sotto del livello superiore dell'eventuale falda freatica.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga alle fondazioni sovrastanti.

ART.43

Isolamento dall'umidità

Gli ambienti al piano terreno di qualsiasi edificio, **qualora non esistano** sottostanti locali interrati o seminterrati, devono **essere isolati dall'umidità** del suolo con uno dei seguenti accorgimenti:

- a) realizzazione del piano di calpestio **isolato mediante solaio** distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata, **indipendentemente** dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta;
- b) realizzazione di vespaio aerato dell'altezza minima di cm.40

indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta.

In ogni caso, quando la quota del pavimento del piano terra risulta essere, anche parzialmente, al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve prevedersi un adeguata intercapedine aerata che circonda gli ambienti succitati.

I pavimenti di ambienti interrati, seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

Tutte le murature devono essere isolate dal terreno, a sistemazione esterna avvenuta, mediante impermeabilizzazione posta in opera senza soluzione di continuità ed al di sotto della quota interna del pavimento.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere opportunamente impermeabilizzata con gli accorgimenti dettati dalla buona tecnica ed in ogni caso con il contributo di una guaina impermeabile posta in opera senza soluzione di continuità.

ART.44

Isolamento termico

Tutti i progetti per i quali si richiede la concessione edilizia o l'autorizzazione a costruzione devono essere redatti nel rispetto delle norme vigenti in materia di risparmio energetico.

Per le nuove costruzioni il committente deve depositare, prima dell'inizio dei lavori e presso il competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alla luce di quanto previsto dalla normativa, debitamente firmata dallo stesso e dal progettista.

I muri perimetrali degli edifici e i solai di copertura devono avere spessore

adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici

Le parti di muro eccedente i cm.30 e fino ad un massimo di cm.50 (per i solai la parte eccedente i cm.20 e fino ad un massimo di cm.50), per i quali sia dimostrato l'utilità ai fini del miglioramento del confort e in particolare dell'isolamento termico, non rientrano nel computo del volume dei fabbricati.

ART.45

Isolamento fonico

Per gli edifici di nuova costruzione, negli ambienti abitativi e nell'ambito esterno, devono prevedersi idonei ed adeguati sistemi di isolamento fonico al fine di rientrare nei limiti massimi di esposizione al rumore di cui al D.P.C.M. dell'1 Marzo 1991 e successive modifiche ed integrazioni nonchè nel rispetto del D.P.C.M. del 5 Dicembre 1997.

L'isolamento fonico deve essere garantito nei riguardi dei rumori da calpestio, degli impianti o apparecchi comunque installati nell'edificio, dei rumori o suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, del traffico veicolare. In ogni caso dovranno essere garantiti gli standard indicati nella succitata normativa nonchè nella circolare n°52126 del 20 Agosto 1991 dell'Assessorato Territorio e Ambiente.

Devono essere inoltre adottati tutti gli accorgimenti necessari ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni ed esterni all'edificio.

I muri ed i solai devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati, per assicurare un adeguato abbattimento acustico

Le parti di muro eccedente i cm.30 e fino ad un massimo di cm.50 (per i solai la parte eccedente i cm.20 e fino ad un massimo di cm.50), per i quali sia dimostrato l'utilità ai fini del miglioramento del confort e in particolare dell'isolamento fonico, non rientrano nel computo del volume dei fabbricati.

ART.46

Smaltimento delle acque di scarico

Le acque di scarico vanno distinte:

a) acque meteoriche, le quali comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi.

Ove esiste un collettore comunale, lo smaltimento deve avvenire con apposita rete di tubazioni totalmente indipendente fino al collettore stesso. Nei canali di gronda e nei tubi pluviali non è pertanto consentita l'immissione di acque diverse da quelle meteoriche. E' in ogni caso vietato lo smaltimento sul suolo pubblico per le nuove costruzioni.

b) acque nere, le quali comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet ed ogni altro accessorio con analoghe funzioni; rientrano tra questa categoria le acque derivanti da processi di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.

Lo smaltimento deve avvenire con apposita rete autonoma ed opportunamente dimensionata, di materiale capace di resistere ad alta temperatura e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Tutti gli innesti devono avvenire per mezzo di **pozzetti** ispezionabili e sifonati.

c) acque luride, le quali comprendono gli scarichi di natura **organica dei vasi** o delle latrine di qualsiasi tipo.

Lo smaltimento deve avvenire con apposita **rete autonoma** ed opportunamente dimensionata, di materiale **capace di resistere** ad alta temperatura e dotata di sistema di aerazione con **condotte di aspirazione** fino alla copertura. Tutti gli innesti devono **avvenire per mezzo di pozzetti** ispezionabili e sifonati. Qualora non esista la fognatura comunale, le acque luride devono essere convogliate in una fossa biologica opportunamente dimensionata in fase progettuale in rapporto alle caratteristiche della

costruzione nonché della volumetria abitativa. Detta fossa deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad almeno 1 metro dal perimetro dell'edificio e 10 metri da pozzi o prese idriche.

In ogni caso tutti gli innesti devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili e lo smaltimento in conformità a quanto previsto dalla legge del 10/5/76 n°319 e successive modificazioni nonché alle disposizioni regionali vigenti.

d) acque inquinanti, le quali comprendono tutte le rimanenti acque, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle normative vigenti in materia di inquinamento.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvengano totalmente o parzialmente a quota superiore a quella del piano interrato o seminterrato, deve essere previsto apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Medico d'Igiene Pubblica, ad evitare inconvenienti di carattere igienico. A tale scopo dovrà essere predisposto apposito elaborato progettuale.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature comunali o nei canali pubblici può avvenire solo dopo avere ottenuto apposita autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo smaltimento deve avvenire conformemente a quanto prescritto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare vigente.

Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura sono previste le deroghe di cui all'art.116 della L.R. del 26 Marzo 2002 n°2 e all'art.113 della L.R. del 16 Aprile 2003 n°4.

ART.47

Rifornimento idrico

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, previa autorizzazione delle Autorità competenti.

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

Le eventuali vasche di raccolta dovranno mantenere i requisiti igienico-sanitari, dovranno essere agevolmente e facilmente ispezionabili internamente ed esternamente, facilmente disinfettabili e dotate di scarico di fondo e troppo pieno ecc.. Dovrà essere inoltre previsto ogni altro accorgimento atto ad evitare possibili fenomeni di inquinamento.

Le cisterne interrate dovranno essere realizzate con apposita indiana o con adeguata impermeabilizzazione esterna. I serbatoi di accumulo dovranno prevedere idonei accorgimenti contro la nidificazione e l'insediamento di insetti.

ART.48

Impianto elettrico

Tutte gli edifici dovranno essere dotati di impianto elettrico realizzato e progettato, ove previsto, coerentemente a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia e certificato ai sensi della legge 46/90.

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

ART.49

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti gli ambienti destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

L'angolo cottura, qualora annesso al locale pranzo-soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione, individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavori, se sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata opportunamente dimensionato.

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

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

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica in caso contrario devono essere disposte all'interno di appositi cavedi.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere opportuni impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti ed in ogni caso devono essere rispettate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

ART.50

Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani

I rifiuti solidi urbani dovranno essere raccolti, a cura degli abitanti, negli appositi sacchetti a perdere e depositati negli appositi contenitori comunali predisposti dall'Amministrazione Comunale e collocati in apposite piazzole impermeabili, di facile lavaggio e, laddove possibile, aventi adeguata pendenza verso la più vicina caditoia collegata alla fognatura.

Gli orari nei quali sarà possibile quanto citato al precedente comma saranno stabiliti da apposita ordinanza del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle zone rurali o extraurbane sarà cura del Comune provvedere a collocare, in numero congruo e adeguato alle esigenze funzionali della zona servita, i contenitori di cui al comma primo, posizionandoli in siti adeguati.

I cassonetti dovranno disporsi in modo da non ridurre la larghezza della carreggiata stradale; qualora ciò non sia possibile l'area occupata dovrà essere opportunamente delimitata da segnaletica orizzontale.

CAPITOLO II

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

ART.51

Classificazione degli ambienti

Per la individuazione delle caratteristiche e dei requisiti degli ambienti abitabili o agibili, gli stessi sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, nelle seguenti categorie:

- categoria A sono i locali destinati alla presenza continua e non eccezionale di persone.
- categoria S sono i locali accessori destinati alla presenza limitata e saltuaria delle persone per ben definite operazioni.

Specificatamente:

1) categoria A1 la quale comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici per abitazione sia privata che collettiva e destinati alla permanenza continua di una o più persone;
- b) alloggi monovano;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori medici.

2) categoria A2 la quale comprende:

- a) negozi per la vendita al pubblico, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici;

- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

3) categoria S1 la quale comprende:

- a) servizi igienici e bagni posti in edifici per abitazione sia privata che collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

4) categoria S2 la quale comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq.7.20 di superficie o i m.6 di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse singole;
- e) locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

5) categoria S3 la quale comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq.7.20;
- b) ripostigli o depositi inferiori a mq.5;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

Tutti gli ambienti non espressamente elencati vengono classificati per

analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione edilizia, a meno di specifiche norme vigenti.

ART.52

Altezze minime

I locali di categoria A1 devono avere altezza minima interna utile non inferiore a m.2.70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti abitabili, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

I locali di categoria A2 devono avere altezza minima interna utile non inferiore a m.2.70, salvo particolari prescrizioni contenute in leggi o norme specifiche. Se in tali locali è prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 o la superficie degli stessi ... superiore a mq.100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m.3.20.

I locali di categoria S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), devono avere altezza minima interna utile non inferiore a m.2.40, salvo particolari prescrizioni contenute in leggi o norme specifiche.

ART.53

Dimensioni minime e caratteristiche

Nei locali di categoria A1, punti a) e b), per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi quattro abitanti e mq.10 per ciascuno dei successivi.

In ogni caso tutti i locali di categoria A1 devono avere superficie minima non inferiore a mq.9.00.

I locali di categoria A1 destinati a camere da letto, devono avere superficie minima non inferiore a mq.9.00 se per una persona e mq.14.00 se per due

persone; i vani destinati a soggiorno o sala da pranzo devono avere superficie minima non inferiore a mq.14.00.

Negli ambienti di categoria A1 la dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m.2.10.

I locali di categoria A1 destinati a cucina, devono avere superficie minima non inferiore a mq.5,00 e con il lato minimo non inferiore a m.1,60. Qualora per necessità la cucina sia ricavata in nicchia nell'ambiente pranzo-soggiorno dovranno rispettarsi le prescrizioni di cui al comma secondo dell'art.49 del presente regolamento.

L'alloggio monovano deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, di mq.28,00 se per una persona e mq.38,00 se per due persone.

I locali di categoria S devono generalmente rispettare le dimensioni minime stabilite dalle specifiche norme e regolamenti.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso un disimpegno o un anti-bagno, salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'unità immobiliare sia dotata di altro servizio igienico. I suddetti locali dovranno avere pavimentazione e rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m.2,00, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. E' vietato l'accesso a tali ambienti, anche se muniti di anti-bagno, direttamente dalle cucine.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere provvista di locale di categoria S1 dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo, tutti a chiusura idraulica.

Tutti i locali di categoria A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 con anti-bagno, in quantità sufficienti alla destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di m.1.80x1.80 al fine di potere essere adeguato, se necessario, alle necessità delle persone con ridotte o impedito

capacità motorie.

Nelle costruzioni pubbliche o private aperte al pubblico, ed in genere in quelle non residenziali, dovranno sempre prevedersi ad ogni piano, ai sensi della vigente legislazione in materia, locali di categoria S1 di dimensioni minime di m.1,80x1,80 opportunamente attrezzati alle necessità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tali locali dovranno inoltre essere previsti allo stesso livello degli spazi comuni o opportunamente raccordati. Solo in caso di ristrutturazione potrà prevedersi un solo locale con le succitate caratteristiche purché facilmente accessibile.

Gli ambienti di categoria S2 punto b) e S3 punto a) non possono avere larghezza inferiore a m.1,00

I locali di categoria S2 punto g) dovranno avere dimensioni e caratteristiche specificatamente idonee al tipo di allevamento e dovranno rispettare la legislazione vigente in materia.

ART.54

Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A1 devono essere opportunamente illuminati ed aerati direttamente da spazi liberi esterni con una superficie finestrata apribile complessiva non inferiore ad 1/6 della superficie del pavimento, con un minimo di mq.0.80. Per un'altezza minima interna utile non inferiore a m.3.00 tale rapporto potrà essere pari ad 1/8. In ogni caso le aperture dovranno essere dotate di idonei dispositivi di manovra facilmente raggiungibili. Tali dimensioni minime non sono vincolanti soltanto per i locali di categoria S ad esclusione di quelli appartenenti alla categoria S2 b).

I locali rientranti nella categoria A2 devono generalmente rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo specifiche norme maggiormente restrittive.

Gli ambienti di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria di dimensioni minime di mq.0.80; qualora ciò non sia possibile dovranno essere dotati di impianto di aspirazione forzata opportunamente dimensionato che assicuri il ricambio di almeno 5 volumi l'ora.

Fatto salvo quanto prescritto da specifiche norme, i locali di categoria S2 a), c), d), e) ed f) devono ricevere luce ed aria dall'esterno con una superficie delle finestre non inferiore ad 1/25 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq.0.80 nel caso il locale sia provvisto di una sola finestra. I locali di categoria S3 possono essere senza illuminazione e ventilazione diretta.

ART.55

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, per la maggior parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista in progetto.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1. Non possono, di norma, essere utilizzati neanche per locali di categoria A2 a meno di opportuni accorgimenti idonei al soddisfacimento delle disposizioni vigenti in materia igiene del lavoro e di pubblici ritrovi e che vengano rispettate le prescrizioni di cui all'art.43 del presente regolamento.

Gli ambienti interrati possono essere destinati a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3 a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui all'art.43 del presente regolamento, ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Qualora si preveda la realizzazione di una intercapedine lungo il perimetro dell'edificio, obbligatoria per i locali di categoria A2, è necessario che la stessa

sia dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento interno e di adeguata sezione. In ogni caso è opportuno che l'intercapedine sia ispezionabile ed abbia una larghezza media non superiore a m.1,00.

Alle prescrizioni del presente articolo si deroga in caso di possibile applicazione dell'art.18 della L.R. n°4 del 16 Aprile 2003.

ART.56

Piani seminterrati

Sono considerati piani seminterrati quelli il cui pavimento è al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista in progetto ed il cui soffitto superi, all'intradosso, di almeno m.1.00 la più alta sistemazione esterna dell'edificio prevista in progetto.

I locali dei piani seminterrati, se di altezza interna non inferiore a m.3.00, possono essere utilizzati, sia pure con limitazioni, come locali di categoria A1 e A2. In questo caso dovranno comunque rispettate tutte le prescrizioni di cui agli artt. 43 e 54 del presente regolamento.

Inoltre gli ambienti seminterrati possono essere destinati a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3 a condizione che vengano rispettate sempre le prescrizioni di cui all'art.43 del presente regolamento, ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Qualora si preveda la realizzazione di una intercapedine lungo il perimetro dell'edificio, obbligatoria per i locali di categoria A1 e A2, è necessario che la stessa sia dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento interno e di adeguata sezione. In ogni caso è opportuno che l'intercapedine sia ispezionabile ed abbia una larghezza media non superiore a m.1,00.

All'obbligatorietà della presenza di una intercapedine in presenza di locali di categoria A1 e A2 si deroga in caso di applicazione dell'art.18 della L.R. n°4 del 16 Aprile 2003.

ART.57

Piani terreni

Sono considerati piani terreni quelli il cui pavimento è sempre al di sopra della più alta sistemazione esterna dell'edificio prevista in progetto.

Nelle abitazioni, gli ambienti dei i piani terra devono essere sempre rialzati di almeno cm.10 della più alta sistemazione esterna dell'edificio e, salvo i casi in cui sono previsti piani interrati o seminterrati, deve essere previsto una intercapedine o vespaio di almeno cm.40 eseguiti secondo le modalità di cui all'art.43 punto a) e b) del presente regolamento.

Gli ambienti dei piani terra possono essere destinati a tutte le categorie di cui all'art.51 del presente regolamento, con le limitazioni di zona di cui alle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico.

ART.58

Soffitti inclinati e soppalchi

Gli ambienti di categoria A, con soffitto inclinato, possono considerarsi abitabili purché la loro altezza netta media non sia inferiore a m.2.70 con un valore di altezza netta minima di m.2.00

Gli ambienti di categoria S1, con soffitto inclinato, possono considerarsi abitabili purché la loro altezza netta media non sia inferiore a m.2.40 con un valore di altezza netta minima di m.2.00.

In ogni caso dovranno essere sempre rispettate tutte le altre norme specifiche relative ai locali abitabili.

Nei locali di categoria A sono ammessi solai intermedi (soppalchi) a condizione che l'altezza netta non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie. La parte sovrastante il soppalco può essere destinata a ripostiglio o deposito.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad un massimo del 25% della superficie del locale stesso, con altezza minima netta di m.1.90 sia al di sotto che al di sopra del soppalco. In questo caso la superficie del soppalco va considerata come superficie utile.

ART.59

Sottotetti

I sottotetti di coperture a falde, se abitabili, vanno computati nella cubatura e nel numero dei piani ammissibili.

I sottotetti non abitabili non vengono computati nella cubatura e nel numero dei piani ammissibili se l'altezza media non supera m.2.00 rispetto a falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, ripostigli, servizi accessori e tecnici.

In ogni caso detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde o mediante abbaini.

Per essere abitabili, gli ambienti dei sottotetti di categoria A1 a) e b) devono avere altezza netta media non sia inferiore a m.2.70 con un valore di altezza netta minima di m.2.00.

Per gli ambienti di categoria S1, la loro **altezza netta** media non deve essere inferiore a m.2.40 con un valore di **altezza netta** minima di m.2.00.

In ogni caso dovranno essere sempre rispettate tutte le altre norme specifiche relative ai locali abitabili ed in particolare la copertura deve essere

realizzata con camera d'aria o con materiali coibenti.

E' possibile derogare dalle disposizioni del presente articolo in caso di applicazione dell'art.18 della L.R.n°4 del 16 Aprile 2003.

ART.60

Vani scala e vani ascensore

Negli edifici destinati ad uso abitativo unifamiliare, le scale di collegamento dei vari livelli dovranno avere larghezza delle rampe non inferiore a mt.1.00.

Negli edifici destinati ad uso abitativo plurifamiliari e negli edifici ad uso non residenziale, le scale comuni di collegamento dei vari livelli dovranno avere larghezza delle rampe non inferiore a m.1.20; in questa tipologia di edificio i pianerottoli di partenza e di arrivo dovranno avere profondità minima di m.1.50.

L'illuminazione e l'aerazione dei vani scala dovrà avvenire per mezzo di idonee aperture di luce netta conforme alle disposizioni del presente regolamento; tali aperture possono praticarsi anche per mezzo di lanterna a vetri. Nelle nuove abitazioni unifamiliari l'illuminazione e ventilazione della scala potrà avvenire attraverso i vani destinati ad abitazione.

Non è possibile aprire all'interno del vano scala aperture per aerare ed illuminare vani destinati ad uso abitativo, cucine, servizi igienici e corridoi.

I vani ascensore dovranno avere dimensioni nette interne tali da permettere l'installazione di impianti elevatori rispondenti alle norme di legge, oltre che rispettare le indicazioni di cui al D.M. 16 Maggio 1987 n°246.

Per quanto riguarda le dimensioni e le caratteristiche proprie degli ascensori dovrà farsi riferimento alle specifiche norme di legge vigenti.

Le pareti dei vani scala e dei vani ascensore al confine con ambienti abitabili, dovranno avere un spessore minimo di cm.30 al finito, se in muratura, e di cm.20 al finito se in conglomerato cementizio armato.

CAPITOLO III

PRESCRIZIONI VARIE

ART.61

Norme di buona costruzione

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

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

ART.62

Zoccolature

I basamenti delle facciate delle costruzioni fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità; l'altezza di tali rivestimenti dovrà essere adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

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

ART.63

Sporgenze, aggetti, balconi, pensiline.

Non sono ammessi aggetti architettonici superiori a cm.20. Nessun aggetto

o sporgenza maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m.3.50 relativamente a qualsiasi prospetto fronteggiante il suolo pubblico o di uso pubblico.

Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie, persiane sportelli o chiusure.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati dal filo verticale della facciata in modo da non ingombrare il suolo pubblico o di uso pubblico .

Nel caso in cui la strada non sia fornita di marciapiedi, tali aggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m.4.00.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m.8.00 o a m.6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

Le altezze di cui ai precedenti comma del presente articolo vanno misurate dai piani di spiccato a quello di intradosso.

Nelle demolizioni e ricostruzioni nelle Zone Territoriali Omogenee B e C è consentita la realizzazione di balconi alle altezze preesistenti fino ad un'altezza minima di m.3.00 dal piano di sistemazione esterna.

Gli aggetti in questione non devono sporgere oltre la larghezza del marciapiede e in ogni caso, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre i m.1.20.

In caso di assenza dei marciapiedi gli aggetti di cui al precedente comma dovranno in ogni caso essere inferiori ad un decimo della larghezza della strada o spazio pubblico prospiciente.

Rimangono salve le eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dal Nuovo Codice delle Strada.

In caso di fabbricati contigui, i balconi dovranno terminare almeno ad un metro dal confine.

Per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie valgono le norme

dell'art.9, 1° comma della legge regionale 37/1985, così come modificate dall'art.20 della L.R. n°4 del 16 Aprile 2003.

ART.64

Bow-windows

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m.10.00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti e possono avere sporgenza massima di m.1.20.

Qualsiasi oggetto chiuso si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati prospicienti, che nel computo dei volumi ammissibili.

ART.65

Spazi interni agli edifici

ed uso dei distacchi tra fabbricati

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza complessiva superiore ai 3/4 del perimetro dell'area stessa. Essi devono in ogni caso essere accessibili da ambienti di uso comune.

Per la individuazione delle caratteristiche e dei requisiti di tali spazi, gli stessi sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, nelle seguenti categorie:

1) ampio cortile, ovvero spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ogni finestra è tre volte superiore all'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25.00. Su tali spazi possono aprirsi aperture di tutti gli ambienti appartenenti alle categorie di cui all'art.51 del presente regolamento; possono prevedersi costruzioni ad un piano per attrezzature di

pertinenza degli edifici.

2) patio, ovvero spazio interno, a servizio di una sola unità immobiliare, di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, nel quale la normale minima libera davanti ogni finestra non è inferiore a m.6.00 e con altezza delle pareti circostanti non superiore a m.4.00. Su tali spazi possono aprirsi aperture di tutti gli ambienti appartenenti alle categorie di cui all'art.51 del presente regolamento.

3) cortile, ovvero, nelle zone omogenee "B", spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ogni finestra non è inferiore a m.4.00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/10 di quella delle pareti che la circondano. Nelle zone omogenee "C" ed "E", spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ogni finestra non è inferiore a m.8.00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano. In ogni caso su tali spazi possono aprirsi aperture di tutti gli ambienti appartenenti alle categorie S1, S2 ed S3 di cui all'art.51 del presente regolamento nonché un solo vano, oltre la cucina, appartenente alla categoria A1.

4) chiostrina, ovvero spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ogni finestra non è inferiore a m.2.00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/12 di quella delle pareti che la circondano. Su tali spazi possono aprirsi aperture di tutti gli ambienti appartenenti alle categorie S1, S2 a),b) ed e), S3 di cui all'art.51 del presente regolamento.

Per gli spazi interni sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, con esclusione delle chiostrine; tutte le rimanenti superfici devono essere opportunamente pavimentate in modo da assicurare il facile smaltimento delle acque meteoriche.

Nei cortili, anche se a servizio di più fabbricati, non sono ammessi muri o recinzioni di divisione se non realizzati con opportuna vegetazione.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure

a carattere precario o provvisorio; possono essere utilizzati **esclusivamente** per giardini e sistemazioni a verde, parcheggi, rampe di accesso **ad ambienti** interrati o seminterrati.

Le superfici di tali aree devono essere opportunamente sistemate in modo da assicurare il facile smaltimento delle acque meteoriche.

ART.66

Fasce di rispetto a tutela delle strade

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, sono soggetti all'osservanza delle zone di rispetto indicate dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n°495 come successivamente modificato ed integrato dal D.P.R. 16 Settembre 1996 n°610 (nuovo codice della strada), sia per edificazione ricadente all'interno del centro abitato che per quella al di fuori dei centri abitati.

In caso di edificazione in prossimità di incroci e biforcazioni di strade fuori dai centri abitati, la zona di rispetto non sarà comunque inferiore a quella fissata dall'art.5 del D.M. 1 Aprile 1968 n°1404.

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

ART.67

Accessi sulle strade. Passo carrabile

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, sono soggetti all'osservanza di quanto prescritto dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n°495 come successivamente modificato ed integrato dal D.P.R. 16 Settembre 1996 n°610 (regolamento di attuazione del nuovo codice della strada) in merito alla distanza tra gli accessi

alla proprietà privata, alla necessità di arretramento dell'accesso stesso e disponibilità di spazi antistanti per la sosta del veicolo, sia per edificazione ricadente all'interno del centro abitato che per quella al di fuori dei centri abitati.

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.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

All'interno dei centri abitati, nei casi in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, potrà derogarsi alle previsioni di legge attraverso l'utilizzo di sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

ART.68

Parcheggi asserviti alle costruzioni

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione - secondo le disposizioni della legge 24/03/1989 n°122-; nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi,ambulatori,etc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b,art.5 del D.L. 2 Aprile 1968 n°1444, nonchè dal precedente art. 67.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zone territoriali omogenee B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dalla sopra citata L.24/03/89 n°122.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati parzialmente o totalmente all'esterno del fabbricato, oppure promiscuamente, purché in ogni caso effettivamente asserviti alla costruzione.

Gli spazi di cui sopra devono vincolarsi permanentemente alla destinazione predetta e il loro vincolo deve essere trascritto contestualmente alla trascrizione della concessione edilizia.

ART.69

Pavimentazioni esterne

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

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale in analogia con le pavimentazioni esistenti.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m.0.30.

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

In ogni caso tutti gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno rispettare i requisiti minimi contenuti nelle norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche.

I marciapiedi, le aiuole spartitraffico e le isole pedonali di nuova

realizzazione dovranno avere preferibilmente un'ornatura in **pietra viva**.

ART.70

Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte

Le aree non edificate, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, ove ricorrano particolari esigenze possono essere recintate.

Le recinzioni non devono superare l'altezza di m.2.00, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, devono rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve e non devono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

All'interno dei centri abitati la distanza minima da osservare tra il ciglio stradale e la recinzione non dovrà essere inferiore a m.1.20 ad eccezione dei tratti di strada con carreggiata inferiore a m.3.00 ed in quelli in prossimità degli incroci o curve, ove potranno essere prescritte dall'U.T.C. distanze superiori a salvaguardia della sicurezza della circolazione stradale.

Nelle aree esterne ai centri abitati, lungo le strade comunali vicinali, sono consentite recinzioni in rete metallica e paletti in ferro o in c.a. e simili, poste su opportuno cordolo di base dell'altezza fuori terra non superiore a cm.20, alla distanza minima di m.1.00 dal ciglio stradale.

Nelle medesime aree sono consentite altresì recinzioni in manufatti in muratura o muratura sormontata da rete metallica o grata in ferro o simile, alla distanza minima di m.2.00 dal ciglio stradale.

Nelle suddette aree esterne ai centri abitati nei tratti di strada comunale con carreggiata inferiore a m.3.00 ed in quelli in prossimità degli incroci o curve, potranno essere prescritte dall'U.T.C. distanze superiori a salvaguardia della sicurezza della circolazione stradale.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di non meno di m.2.00 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.

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

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto prescrizione dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Nelle aree soggette ai vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", dalla legge n°431/85 (Galasso) e della L.R.n°16/96, per la costruzione dei muri di recinzione, di muri di sostegno delle terre, di sottoscarpa, di controripa, di parapetti stradali, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente. Le opere relative dovranno essere realizzate nelle modalità previste dall'art.13 della L.R. 10 Agosto 1985 n°37.

ART.71

Provvedimenti per le costruzioni pericolanti

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, i proprietari, i conduttori o gli occupanti 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 intervento per allontanare il pericolo.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei

riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da **eseguire** e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

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

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

CAPITOLO IV

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART.72

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle 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, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

In caso di intervento su fronti di edifici o muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, le opere dovranno essere eseguite in modo da non alterare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

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

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

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

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

ART.73

Rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione straordinaria delle costruzioni, le tinteggiature, gli intonaci colorati o rivestimenti esterni dovranno uniformarsi alle tipologie prevalenti della zona.

ART.74

Tubazioni, cavi elettrici, telefonici e antenne radio-televisive

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.

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

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in

modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. E' comunque facoltà del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART.75

Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica che per l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, secondo le disposizioni emanate dalle aziende erogatrici.

ART.76

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, etc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciali reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ad i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, etc, 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 dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso tali opere sono vietate **qualora limitino** la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di **veduta dei vicini**.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della

corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, etc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie secondo quanto fissato dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ART.77

Iscrizioni, insegne, mostre, vetrine e fioriere

L'esposizione all'esterno dell'edificio, anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari, targhe indicanti ditte o l'esercizio di arti, mestieri o professioni, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Tali mostre, vetrine 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 negata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare nelle tinteggiature, siano riconosciute ragioni che alterino il pubblico

decoro e l'architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera qualora non rechino disturbo alla viabilità; la loro installazione deve essere accettata dai proprietari dei fabbricati in forma di esplicita dichiarazione da allegare alla richiesta di autorizzazione. Tale tipo di insegne è vietato su strade prive di 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, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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 transitati 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, nonchè le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare

danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da **ingenerare** confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da **costituire** intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi e sugli **spazi** pubblici in genere 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 etc.

Sono altresì vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possono ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose d'interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada, nonché dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Sono fatte salve tutte le limitazioni contenute nel regolamento comunale

redatto dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.68 Decreto Legislativo 15 Novembre 1993 n°507 e successive modifiche ed integrazioni e le prescrizioni contenute nel D.P.R. 16 Dicembre 1992 n°495 come successivamente modificato ed integrato dal D.P.R. 16 Settembre 1996 n°610 (regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada).

ART.78

Tende aggettanti nello spazio pubblico

Quando non nociono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, dietro pagamento della eventuale relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiedi tranne che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

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 di sotto di m. 2.50 dal marciapiede stesso.

Qualora le tende sono collocate in immobili interessati da vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose d'interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

L'autorizzazione di cui al presente articolo può essere revocata quando le tende non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

ART.79

Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali (targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, indicatori viari e segnali turistici) ed i numeri civici sono collocati dal Comune, a proprie spese, sui muri esterni degli edifici e costituiscono servitù 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 per cause a loro imputabili.

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 costruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART.80

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, ambientale, soggetti a vincoli regolamentati dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n°42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' art.10 della legge 6 Luglio 2002 n°137", oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza BB.CC.AA. 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 dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle 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, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente Ordine Regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili - sempre se consentito dallo strumento urbanistico - il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

ART.81

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico ecc., il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

CAPITOLO V

NORME PARTICOLARI PER LA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

ART.82

Norme edilizie

Sono considerate case rurali le costruzioni destinate ad abitazione e non, che ricadono nelle zone omogenee classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende agricole.

Non sono da considerarsi case rurali gli edifici che, pur ricadendo nella sopra citata zona omogenea, abbiano carattere esclusivamente residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalet, etc.

Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel PRG e nel presente regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Le costruzioni devono essere 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 piano terreno, 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 di acque 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.51.

Le opere necessarie all'abbattimento di barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze se realizzate in spazi

interni agli edifici così come definiti all'art.65 del presente Regolamento.

ART.83

Norme igieniche

Ogni fabbricato rurale deve essere fornito di uno o più locali, di superficie complessiva non inferiore ad 1/5 dell'intero edificio, appositamente destinati a garantire la conservazione dei prodotti e delle scorte o alla manipolazione degli stessi.

I locali adibiti a dormitori devono avere i necessari requisiti di salubrità e devono essere dotati di aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art.51 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia e lavabo.

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

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e il prelievo deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal Medico d'Igiene Pubblica.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con

pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito al precedente art.47.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art.46. 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.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART.84

Viabilità interna e collegamenti

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso.

In modo particolare dovrà essere curato l'innesto di tali strade alle pubbliche vie, nel rispetto di quanto contenuto nel D.P.R. 16 Dicembre 1992 n°495 come successivamente modificato ed integrato dal D.P.R. 16 Settembre 1996 n°610 (nuovo codice della strada).

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e sono mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART.85

Abitabilità dei fabbricati rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni

rurali esistenti devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste dal presente Regolamento edilizio per i locali destinati ad abitazione e quelle previste dalle ulteriori specifiche norme vigenti per i restanti locali.

ART.86

Ispezioni e sanzioni

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può far compiere dal Medico d'Igiene Pubblica e dai tecnici comunali, 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 ed alle altre norme vigenti.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

ART.87

Stalle - Concimaie - Fienili

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno m.20.00, fatte salve le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere

allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2.00 dal pavimento ed opportunamente areate. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m.25.00.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il Medico d'Igiene Pubblica, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 1.00 da qualunque abitazione e non meno di m. 50.00 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

I fienili devono prevedersi ad apposita distanza dall'abitazione o stalla; nel caso in cui, per particolari e irrinunciabili motivazioni, sia stata consentita l'adiacenza a tali fabbricati, il fienile dovrà essere separato da un muro tagliafuoco con caratteristiche minime REI 120, il quale dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a m.1.00.

TITOLO TERZO

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO

ED OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART.88

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi nei piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte di privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione

dei fondi agricoli o alla accessibilità degli edifici già legittimamente **realizzati**.

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

ART.89

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART.90

Redazione dei piani di lottizzazione

I piani di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali.

ART.91

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 dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale progetti

di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda in bollo per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio deve essere allegato il progetto, in sei copie, costituito di norma dai seguenti elaborati tecnici:

1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico, relative alle sole aree per opere di urbanizzazione primaria essendo individuate dal PRG quelle per urbanizzazione secondaria;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) La planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estesa anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) La planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche contenenti i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità, agli spazi di sosta e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali e pedonali, con le relative quote altimetriche, oltre le fasce di rispetto e i distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- la suddivisione delle aree in isolati, da destinate all'edificazione, con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle

- altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;
 - 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - 5) Il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico dei fogli di mappa catastali in scala 1:2000 o 1:1.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
 - 7) Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
 - 8) La planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

Alla documentazione richiesta dovrà inoltre essere allegato lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale costituiranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART.92

Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti (massimo 10 anni), delle aree

necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

2) l'impegno da parte del lottizzante di eseguire le opere di urbanizzazione a propria cura e spese nonchè di cederle gratuitamente al Comune entro il termine massimo di 10 anni;

3) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonchè i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

4) il versamento della somma relativa alla quota per le opere di urbanizzazione secondaria, computata con i criteri previsti dalle leggi e in rapporto agli abitanti da insediare, qualora le aree per l'urbanizzazione secondaria previste nel PRG ricadano fuori dalla lottizzazione. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal PRG ricadano all'interno della lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse va computata in rapporto agli abitanti da insediare;

5) i termini d'inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione (inizio lavori entro 2 anni - fine lavori massimo 5 anni), in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

6) le sanzioni contrattuali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano d'intervento e dei termini di cui al punto 5 precedente.

7) le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

L'amministrazione Comunale ha comunque l'obbligo di adottare specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al presente articolo.

ART.93

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi della Legge 2/2/74 n°64 e quello, se necessario, della Soprintendenza BB.CC.AA. competente, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Successivamente all'approvazione della delibera di cui al precedente comma, e qualora non necessiti il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione, la quale dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari interessati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese degli stessi; di conseguenza il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia l'Autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia del progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ART.94

Validità dell'autorizzazione Penalità per inadempienza da parte del lottizzante Svincolo della cauzione

L'Autorizzazione alla lottizzazione ha una validità di massima di 5 (cinque) anni.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'Autorizzazione a lottizzare, le opere previste nella convenzione e relative all'urbanizzazione primaria

complessivamente eseguite risultino inferiori all'80%, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese del lottizzante.

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

ART. 95

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione convenzionata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento, fatto salvo il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuato in sede di lottizzazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

ART.96

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere

di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART. 97

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti il lottizzante è tenuto a presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.25 del presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici ed i servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 98

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà, quando risulta carente la iniziativa dei proprietari o per motivi di pubblico interesse di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare, entro tre mesi, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono si provvede alla lottizzazione d'ufficio.

ART. 99

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Complessi turistici complementari

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi insediativi chiusi ad uso collettivo e turistici ricettivi complementari all'aria aperta classificabili secondo le definizioni di cui alla L.R. n°14 del 13 Marzo 1982 e successive modifiche ed integrazioni, è subordinata ai piani di lottizzazione di cui all'art. 15 della L.R. n°71 del 27 Dicembre 1978 e successive modifiche ed integrazioni.

In questo caso la convenzione non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso ed eseguite a cura e spese del lottizzante.

Va corrisposto invece il costo di costruzione di cui alla legge n°10 del 28/1/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Resta ferma la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

ART.100

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonchè da enti in occasione di manifestazioni eccezionali, è regolamentata dall'art.15 della L.R. n°14 del 13 Marzo 1982 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Il rilascio dell'Autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo; il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel rilasciare l'Autorizzazione, può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi, fatte comunque salve le norme riguardanti la pubblica sicurezza e i requisiti igienico-sanitari essenziali.

ART.101

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ed avvenire sul suolo pubblico

indicato nella autorizzazione stessa ed a titolo oneroso.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni, dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il S dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART.102

Istallazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'istallazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc. di struttura gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico 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'istallazione richiesto, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Medico d'Igiene Pubblica; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture

precarie a propria cura e spese e senza diritto di 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 dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistica-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree eventualmente destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste e secondo le norme igienico-sanitarie contenute nel presente regolamento.

ART.103

Criteri per il rilascio della autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita, giornali, generi alimentari, bar, ecc.) e comunque con il rispetto delle norme vigenti. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse non sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti e non devono ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili nel rispetto delle norme vigenti; dovranno in ogni caso rispettare le norme di cui all'art.20 del D. Lgs.

30 Aprile 1992 n°285 e successive modifiche ed integrazioni.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m.2.00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie di tale tipo di costruzione non deve superare mq.6.00 e l'altezza massima totale non può superare i m.2.50.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in modo che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in modo da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART.104

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 regolati dalle vigenti leggi.

I depositi per la rottamazione delle auto dovranno localizzarsi esclusivamente in apposite aree individuate dall'Amministrazione.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.105

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale può accordarla, quando ritenga che l'occupazione stessa non contrasti con il decoro cittadino e non sia dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente onerosa di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsiasi altro motivo, senza la specifica autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., il cui progetto deve però rispettare le norme contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tale caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso al pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è oneroso e cioè subordinato al pagamento delle relative tasse, una tantum ed annuali, ed il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale prescrive la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà la piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

ART.106

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione ed a tutela della incolumità pubblica.

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

ART.107

Accumuli o discarichi di rifiuti solidi, relitti e rottami

E' vietato l'accumulo anche temporaneo di rifiuti solidi (sfabbricidi, rottami, ecc.) su suolo pubblico, privato e nelle fasce di rispetto della viabilità.

Tali materiali dovranno essere trasportati nelle apposite discariche indicate dall'Amministrazione.

In caso di provata inadempienza, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART.108

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta ad autorizzazione da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, secondo le leggi vigenti. E' vietato, senza l'autorizzazione del Comune, utilizzare acque defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art.4 del presente Regolamento edilizio.

ART.109

Taglio di alberi

Nelle zone classificate, ai sensi delle vigenti norme, come boschi, i tagli di alberi devono essere autorizzati dai competenti organi e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli delle colture industriali da legno, già regolamentate, nonchè i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione nei boschi, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART.110

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è sempre subordinato al nulla osta del proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti i ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di che trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo 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 comunque essere osservate le disposizioni di cui al Nuovo Codice della strada e gli accorgimenti per il soddisfacimento della Legge n°13 del 9/1/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO QUARTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART.111

Attività di vigilanza

Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente (art.4 della Legge 47/85 così come modificato dall'art.2 della L.R. 37/85) il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la corrispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e modalità esecutive fissate nella concessione e/o urbanizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria.

I funzionari e gli agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, o eventualmente da testimoni, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni dei presenti interessati.

ART.112

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il dirigente dell'Ufficio Tecnico

Comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di **prendere** i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in ripristino. L'ordine di sospensione, che deve essere trasmesso all'Autorità Giudiziaria competente, cessa di avere efficacia se entro sessanta giorni dalla notifica di esso il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti saranno quelli previsti nel citato art.4 della Legge 47/85 così come modificato dall'art.2 della L.R. 37/85 in relazione alle irregolarità riscontrate.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da essi dipendenti il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ne informa L'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione. Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

ART. 113

Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini delle disposizioni comunali e provinciali in materia vigenti nella Regione Siciliana.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n°1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

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).

Fermi i provvedimenti e le sanzioni succitate e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per 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, ai fini della responsabilità a carico dei soggetti di cui all'art.6 della Legge n°47 del 28/2/1985 si applicano le sanzioni di cui al medesimo articolo.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistica-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti stessi.

ART.114

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 né di contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve però riguardare violazioni dei parametri edilizi che eccedano il 3% delle misure autorizzate o concesionate e le tolleranze fissate dalla L.R. 37/1985, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART.115

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.

E' inoltre vietato manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, ecc.) per qualsiasi motivo o ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale da richiedersi nelle modalità previste.

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.116

Opere autorizzate o concessionate

Fino alla approvazione del piano adottato ed in salvaguardia, l'attività edificatoria non può che limitarsi a quella precedente allo stesso piano adottato e non esser riferita allo strumento in salvaguardia, tranne che non ci si venga a trovare nelle condizioni previste dall'art.19 della L.R. 71/78.

ART.117

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro cinque anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione dei 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.

Il Medico d'Igiene Pubblica può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART.118

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.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, e se del caso, l'Autorità Regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità spettanti ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART.119

Decadenza della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale secondo quanto previsto dal precedente art.9.

ART.120

Norme abrogate

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

ART.121

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti Organi Regionali.



COMUNE DI BUSETO PALIZZOLO
PROVINCIA DI TRAPANI

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME
ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO
QUESTO UFFICIO. **21 NOV. 2006**

Busetto Palizzolo, li
IL SEGRETARIO CAPO
Dot. MARINO ALBERTO

