



COMUNE DI CAMOBELLO DI LICATA
(PROVINCIA DI AGRIGENTO)

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

PREMESSA

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
Norme preliminari

Art. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio	pag. 9
Art. 2 – Definizioni	pag. 9
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	pag. 15
Art. 4 - Opere soggette a concessione	pag. 19
Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione	pag. 20
Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza autorizzazione	pag. 23
Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d’urgenza	pag. 25
Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione e/o autorizzazione e destinazione dei proventi	pag. 25

CAPITOLO II
Commissione urbanistico-edilizia

Art. 9 - Composizione della Commissione Urbanistico – Edilizia (Abrogato)	pag. 26
Art. 10 - Compiti della Commissione Urbanistico – Edilizia (Abrogato)	pag. 27
Art. 11 - Funzionamento della Commissione Urbanistico – Edilizia (Abrogato)	pag. 27

CAPITOLO III
Richiesta e istruttoria della concessione e delle autorizzazioni

Art. 12 - Richiesta di concessione	pag. 29
Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione	pag. 30
Art. 14 - Domanda e documentazione per ottenere l’autorizzazione	pag. 34
Art. 15 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o Autorizzazione	pag. 35
Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda	pag. 35
Art. 17 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione	pag. 35

Art. 18 - Lavori eseguibili senza progetto	pag. 36
Art. 19 - Progetti di massima	pag. 37

CAPITOLO IV

Rilascio, condizioni e validità della concessione e delle autorizzazioni

Art. 20 – Rilascio delle concessioni	pag. 37
Art. 21 – Efficacia e validità della concessione – Responsabilità	pag. 39
Art. 22 – Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	pag. 39
Art. 23 – Modalità per le autorizzazioni	pag. 41
Art. 24 – Rinnovo, decadenza, revoca ed annullamento delle autorizzazioni	pag. 41
Art. 25 – Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o Autorizzazione	pag. 42

CAPITOLO V

Esecuzione delle concessioni

Art. 26 – Inizio dei lavori e formalità da esperire	pag. 42
Art. 27 – Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	pag. 44
Art. 28 – Campionatura delle tinte e dei rivestimenti	pag. 44
Art. 29 – Interruzione dei lavori	pag. 44
Art. 30 – Ultimazione del rustico e dei lavori	pag. 45
Art. 31 – Inadempienza delle disposizioni regolamentari	pag. 45
Art. 32 – Autorizzazione di abitabilità e agibilità	pag. 45
Art. 33 – Dichiarazione di inabitabilità – Sgombero –	pag. 47

CAPITOLO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 34 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 48
Art. 35 – Scarico dei materiali – Demolizioni – Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 49
Art. 36 – Responsabilità degli esecutori di opere	pag. 49
Art. 37 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	pag. 50

TITOLO II

PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

Prescrizioni igienico - edilizie

Art. 38 – Salubrità del terreno	pag. 52
Art. 39 – Isolamento dell'umidità	pag. 52
Art. 40 – Isolamento termico	pag. 53
Art. 41 – Isolamento fonico	pag. 54
Art. 42 – Classificazione delle acque	pag. 55
Art. 43 – Modalità di scarico delle acque	pag. 55
Art. 44 – Rifornimento idrico	pag. 56
Art. 45 – Impianto elettrico	pag. 57
Art. 46 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	pag. 57
Art. 47 – Impianti speciali	pag. 58
Art. 48 – Impianti per le lavorazioni insalubri	pag. 58

CAPITOLO II

Prescrizioni antincendio

Art. 49 – Nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag. 59
Art. 50 – Centrali termiche	pag. 59
Art. 51 – Autorimesse	pag. 60
Art. 52 – Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	pag. 61
Art. 53 – Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	pag. 61
Art. 54 – Rinvio a leggi particolari	pag. 62

CAPITOLO III

Caratteristiche dei locali per l'abitabilità o l'agibilità

Art. 55 – Classificazione dei locali	pag. 62
Art. 56 – Caratteristiche dei locali	pag. 64
Art. 57 – Caratteristiche dei piani	pag. 67
Art. 58 – Soffitti inclinati e soppalchi	pag. 67
Art. 59 – Piani seminterrati	pag. 68
Art. 60 – Piani interrati	pag. 68
Art. 61 – Sottotetti	pag. 69

CAPITOLO IV

Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art. 62 – Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle “barriere architettoniche”	pag. 70
---	---------

CAPITOLO V

Prescrizioni Varie

Art. 63 – Norme di buona costruzione	pag. 70
Art. 64 – Zoccolature	pag. 71
Art. 65 – Elementi aggettanti	pag. 71
Art. 66 – Intercapedini	pag. 72
Art. 67 – Spazi coperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 72
Art. 68 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 73
Art. 69 – Uscita autorimesse, rampe carrabili	pag. 73
Art. 70 – Pavimentazione esterne	pag. 74
Art. 71 – Recinzioni	pag. 74
Art. 72 – Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	pag. 75
Art. 73 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	pag. 75

CAPITOLO VI

Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all’arredo urbano

Art. 74 – Aspetto e manutenzione degli edifici	pag. 76
Art. 75 – Tinteggiature e rivestimenti	pag. 77
Art. 76 – Antenne radio-televisive	pag. 78
Art. 77 – Decoro e arredo urbano	pag. 78
Art. 78 – Mostre, vetrine e insegne in genere	pag. 79
Art. 79 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico	pag. 81
Art. 80 – Tabelle e numeri civici	pag. 82
Art. 81 – Esecuzione di opere su edifici d’interesse monumentale storico e ambientale	pag. 82
Art. 82 – Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico	pag. 83
Art. 83 – Zone verdi e parchi	pag. 83
Art. 84 – Parcheggi	pag. 84

CAPITOLO VII

Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

Art. 85 – Norme edilizie	pag. 84
Art. 86 – Norme igieniche	pag. 85
Art. 87 – Collegamenti alla viabilità	pag. 86
Art. 88 – Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	pag. 86
Art. 89 – Ispezioni dell’Ufficiale sanitario - Sanzioni	pag. 87
Art. 90 – Stalle e concimaie	pag. 88

TITOLO III
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO ED OPERE
SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

Lottizzazione di terreno a scopo edilizio

Art. 91 – Significato di lottizzazione	pag. 91
Art. 92 – Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	pag. 92
Art. 93 – Redazione dei progetti di lottizzazione	pag. 92
Art. 94 – Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	pag. 92
Art. 95 – Contenuto delle convenzioni	pag. 94
Art. 96 – Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	pag. 94
Art. 97– Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione, Divieto di compensazione	pag. 95
Art. 98 – Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	pag. 95
Art. 99 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	pag. 95
Art. 100 – Tempi di attuazione della convenzione	pag. 96
Art. 101 – Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	pag. 96

CAPITOLO II

Disciplina delle altre concessioni e autorizzazioni

Art. 102 – Complessi turistici complementari	pag. 97
Art. 103 – Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave	pag. 97
Art. 104 – Campeggi liberi occasionali	pag. 97
Art. 105 – Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico	pag. 98
Art. 106 – Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	pag. 98
Art. 107 – Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	pag. 99
Art. 108 – Depositi di materiali su aree scoperte	pag. 100
Art. 109 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	pag. 101
Art. 110 – Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	pag. 102
Art. 111 – Accumuli o scarichi di rifiuti solidi, relitti e rottami	pag. 102
Art. 112 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	pag. 102
Art. 113 – Taglio di alberi	pag. 103
Art. 114 – Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	pag. 103
Art. 115 – Impianti di captazione dell'energia alternativa	pag. 104

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

Controlli e repressioni degli abusi

Art. 116 – Attività di vigilanza. Organo competente e modalità	pag. 106
Art. 117 – Provvedimenti	pag. 106
Art. 118 – Contravvenzioni	pag. 107
Art. 119 – Sanzioni amministrative	pag. 107
Art. 120 – Sanzioni penali	pag. 108
Art. 121 – Decadenza delle agevolazioni fiscali	pag. 108
Art. 122 – Divieto di allaccio a pubblici servizi	pag. 108

CAPITOLO II

Controlli e repressioni degli abusi

Art. 123 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 109
Art. 124 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 109
Art. 125 – Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	pag. 110
Art. 126 – Decadenza della Commissione Urbanistico – Edilizia comunale	pag. 111
Art. 127 – Norme abrogate	pag. 111
Art. 128 – Entrata in vigore del presente Regolamento	pag. 111

PREMESSA

Il testo del Regolamento Edilizio è, con gli opportuni adattamenti e con i necessari aggiornamenti di carattere legislativo, anche in relazione alla esclusività della competenza Regionale Siciliana in molte materie, redatto seguendo il testo tipo predisposto da F. Vescovo e P. Rella Vivoli ed edito da Edizioni DEI Roma.

Si è metodologicamente preferito, quando è stato possibile, al fine di evitare faticose ricerche di leggi, decreti, regolamenti, riportare le norme relative per intero e con la interpretazione che di esse dà la giurisprudenza consolidata; è ovvio che l'aggiornamento di esse è al MAGGIO 2000 e che comunque la disposizione di legge o regolamenti prevale sull'articolato del Regolamento Edilizio che costituisce uno sforzo per unire in unico elaborato disposizioni disperse in alcune centinaia di provvedimenti, dando così un servizio aggiuntivo all'utente.

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
NORME PRELIMINARI

ART. 1
Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

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

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 di 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) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" 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 ripazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale della pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in 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 e di pompe di calore 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, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonchè le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare

all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

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

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

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

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e\o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, 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, nonchè qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse. Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su

edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" s'intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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 (PPE, P di R) 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 filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

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

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai a volte;

- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) l'eliminazione delle superfetazioni.

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

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi 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 nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o 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 ed il ripristino dei valori originali mediante:

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

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

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo 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 edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della

posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

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

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

5) 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 variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in 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

1) St - Superficie territoriale (Ha)

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

2) i.f.t. - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

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

3) Sm - Superficie minima di intervento (ha)

Per "superficie minima d'intervento" si intende quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria" si intende la parte di superficie destinata all'edificazione e delimitata da zone destinate all'uso pubblico. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

5) i.f.f. - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

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

6) Lm - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

7) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

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

8) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

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

superfici coperte le verande corrispondenti alle caratteristiche prescritte all'art.9 della L.R. 37/1985.

9) Su - Superficie utile abitabile (mq)

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

10) Snr - Superficie non residenziale (mq)

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

Tali superfici riguardano:

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

11) V - Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato sia destinato a residenza ove abbia i requisiti di abitabilità di cui all'art. 55.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati realizzati nelle zone B, C e nelle zone agricole, i balconi, le verande come definite al prec. p. 8), le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 45%.

Per i porticati, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della

certificazione finale di conformità, abitabilità e/o agibilità, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

12) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 45% l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo di copertura.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi semprechè questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 5,00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i mt. 3,00 e in riporto i mt. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso e se previsti dagli strumenti urbanistici.

13) H - Altezza della costruzione (m)

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

14) Df - Distanza tra le fronti (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili.

E' stabilito il minimo assoluto in relazione alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque essere rispettata la distanza minima prescritta.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

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

S'intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale equivalente al ciglio stradale e cioè all' allineamento previsto nei piani urbanistici.

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

16) - **Ciglio stradale** -

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

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

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

18) **Lm - Lunghezza massima delle fronti** (m)

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

19) - **Spazi interni agli edifici** -

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

In particolare:

a) **Patio** -

S'intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;

b) **Chiostrina** - S'intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt 15,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 3,00;

c) **Cavedio** - S'intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e sulla quale non si aprono luci o finestre.

20) - **Indice di piantumazione** (n/Ha)

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

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, ai sensi del presente Regolamento.

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

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);

d) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art. 2);

e) costruzione e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;

g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

~~h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere d'interesse generale;~~

h) realizzazione di impianti, attrezzature e 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 in 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 di complessi turistici complementari quali: roulotte, case mobili, ecc.;

q) costruzioni relative alle strutture di servizio degli impianti di frantumazione e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti, discariche;

r) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali;

s) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli ~~delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939~~ ***del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99;***

t) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli ~~delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939~~ ***del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99;***

u) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli ~~delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939~~ ***del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99 .***

ART. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune 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 Responsabile del Servizio e/o dell'Ufficiale sanitario:

~~A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'art.28 della legge 17-8-1942, n.1150 e successive modificazioni che avvengono con le modalità stabilite dal P.R.C.~~

~~B) A) i lavori e le attività di cui appresso:~~

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art.2) con esclusione delle opere interne semprechè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi ~~delle leggi n.1089 e n.1427 del 1939~~ *del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99;*

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

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti purchè non sottoposti ai vincoli di cui ~~alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939~~ *al Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99*, quali:

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

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

~~4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art.2), allorchè vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39;~~

~~5) 4) 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;

- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

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

- macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi,

sigarette ed articoli sanitari, ecc.;

- accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
- sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico;

- collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
- installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori semprechè non comportino

la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante e semprechè siano autorizzati dagli Organi competenti secondo le leggi vigenti;

6) installazione dei campeggi liberi occasionali;

7) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè 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 e 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 o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali, salvo quanto stabilito all' art.6 nella L.R. 37/1985;

12) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;

13) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

14) esecuzione di lavori, di modeste entità, nello 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 e/o piccole modifiche di prospetto che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, infissi, 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 nella 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 vincolati ai sensi ~~delle leggi n. 1497 e n. 1089 del 1939~~ ***del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99;***

22) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto e dell'energia elettrica, dei gas, ecc.

23) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli ~~delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939~~ ***del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99;***

24) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli ~~delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939~~ ***del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99;***

25) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

26) opere comprese nei programmi dell'art.2 della legge 24 DIC 1979, n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

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.

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

Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune di cui all'art. 5 oltre quelli previsti all'art. 6 della L.R. 37/1985 anche i seguenti lavori ed opere:

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

b) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

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

Le disposizioni di cui al punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi ~~delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939~~ *del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99.*

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⁽¹⁾ ed opere pubbliche in generale per le quali la concessione è sostituita dall'accertamento di conformità ex art.154 L.R. 25/1993;

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 o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi semprechè non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici .

(1) Consiglio di Stato Sez. IV 12 DIC 1990 n. 1005

ART. 7

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne comunicazione telegrafica al Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 12.

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 decreto Sindacale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.

A scomputo totale o parziale della quota relativa alla 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 leggi vigenti.

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

sopra.

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

~~La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale dura in carica cinque anni ed è composta da:~~

~~**A componenti di diritto:**~~

~~1) dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune o da un Responsabile di Servizio da lui delegato che la presiede;~~

~~2) dal responsabile del servizio edilizia privata ed urbanistica;~~

~~3) dal Medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dall'USL o da un suo delegato;~~

~~**B componenti elettivi:**~~

~~4-5-6-7) da un architetto, un ingegnere, da un geometra e da un perito industriale;~~

~~8) da un architetto o ingegnere esperto in pianificazione territoriale e legislazione urbanistica;~~

~~9) da un avvocato esperto in diritto amministrativo;~~

~~10) da un artigiano.~~

~~I componenti di cui ai n.ri da 4 a 10 sono designati dal Sindaco su terna motivate e documentate dai rispettivi curricula proposte dai rispettivi Ordini, Collegi e Organizzazioni professionali più rappresentative.~~

~~Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando vengano trattati strumenti urbanistici generali o esecutivi, concessioni per attività estrattive, ecc., il Sindaco invita, in relazione alle specifiche competenze, il Veterinario comunale o un suo delegato e/o un geologo designato dal Sindaco su una terna proposta dall'Ordine professionale, i quali assistono alle adunanze con un voto consultivo.~~

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

~~Il membro di nomina sindacale, che cessa prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina sindacale ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.~~

~~I componenti elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. Il Presidente della Commissione medesima, 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.~~ *ABROGATO con Decreto sindacale n° 29 del 21.03.01*

ART. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

~~La Commissione deve esprimere parere:~~

- ~~a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, ecc.;~~
- ~~b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;~~
- ~~e) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;~~
- ~~d) sui progetti di opere e servizi pubblici;~~
- ~~e) sulle richieste di concessione ad eseguire le opere e i lavori di cui all'art.4;~~
- ~~f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.5 punto A);~~
- ~~g) 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;~~
- ~~h) sul rinnovo di concessioni.~~

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

~~Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.~~ *ABROGATO con Decreto sindacale n° 29 del 21.03.01*

ART. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

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

~~La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.~~

~~Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, compreso il Responsabile del servizio.~~

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

~~Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 16, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.~~

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

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

~~La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art.16.~~

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

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

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

~~Gli atti regolarizzati, secondo il giudizio emesso dalla Commissione 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 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 che dovrà esprimere parere definitivo, come al comma precedente, prima del rilascio degli atti autorizzativi.~~

ABROGATO con Decreto sindacale n° 29 del 21.03.01

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE

E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12

Richiesta di concessione

Al fine di semplificare i procedimenti abilitativi e di dare certezza ai cittadini, vanno individuati i contenuti essenziali delle istanze, in relazione ai vari atti richiesti (c. e. , a. e. , ecc.).

Nell'istanza vanno, altresì, indicati, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante), ciò al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora sia residente in altro Comune, elegga domicilio nel territorio del Comune di Campobello di Licata.

Le domande per ottenere la concessione edilizia vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al ~~Sindaco~~ ***Responsabile della Struttura*** e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (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 la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale,

nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio della concessione edilizia);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore (indicazione che può essere differita alla comunicazione dell'inizio dei lavori);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia" quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa del richiedente;
- 4) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli eventi titoli legittimati.

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

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

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

- 1) corografia in scala 1:25000 con ubicazione della proprietà fondiaria (per richieste di concessione in verde agricolo);
- 2) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico

vigente;

- 3) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m. 100 almeno, di scala adeguata, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 4) stralcio catastale aggiornato che permetta l'identificazione del lotto o fabbricato per cui si chiede l'intervento edilizio;
- 5) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale del piano attuativo del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e della proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 6) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 7) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dei fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m. 5 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 8) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti e secondo quanto prescritto dall'art.28 della L. 10/1991;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del

rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro Trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli del n. 3, a 1:100 per quelli dei nn. 6, 7 e 8.

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

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie secondo le disposizioni della legge 9/10/1989 n°13.

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

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse. Ai progetti secondo le disposizioni di legge deve essere comunque allegata apposita attestazione del o dei progettisti relativa al rispetto delle norme predette.

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

Devono altresì essere allegati alla domanda:

- Autocertificazione per quanto concerne la situazione anagrafica, civilistica, codice fiscale dell'istante e dei proprietari dell'immobile;
- asseverazione (da non confondere con la perizia giurata) resa dall'interessato e dal

progettista, per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, disponibilità dell'area ai fini edificatori, distanze di edifici esistenti dal confine ecc);

- titolo di proprietà o atto che dimostri la disponibilità dell'area ai fini della concessione.

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente, della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali, nazionali e provinciali fuori del centro abitato.

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.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione, secondo le disposizioni del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n°801 e D.A.R.S. 11 novembre 1977 (G.U.R.S. 19 nov. 1977) e successive modifiche ed integrazioni.

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

Qualora l'opera sia 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 proceduta dall'autorizzazione di cui sopra.

ART. 14

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 5, punto ~~B)~~ A), deve presentare al Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonchè la firma del richiedente. ~~Per le autorizzazioni relative all'art. 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel titolo III del presente Regolamento edilizio.~~

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

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

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione, sempre in triplice copia:

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

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

Per le opere e gli interventi di cui al punto ~~B)~~ A-2) dell'art. 5, che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art. 13 per la domanda di concessione.

ART. 15

Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

All'atto della presentazione della domanda, il responsabile del servizio rilascia al richiedente apposita certificazione di ricevimento con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome del responsabile del procedimento.

ART. 16

Istruttoria preliminare della domanda

Entro 30 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata risultasse incompleta, il responsabile del servizio entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame ~~della Commissione edilizia Comunale~~ *del Responsabile del Procedimento*.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa s'intende archiviata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione s'intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha la struttura organizzativa del Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta 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 norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria
- Ufficio Tecnico comunale
- ~~Commissione Urbanistico-Edilizia~~. *Responsabile del procedimento.*

Il responsabile del procedimento di cui al prec. art. 15 entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o della integrazione di documentazione formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola al Responsabile del provvedimento per il rilascio della Concessione o Autorizzazione edilizia che deve essere espresso nei 45 gg. successivi.

~~Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art. 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del responsabile del servizio.~~

In caso di notevole complessità il responsabile del servizio può richiedere il parere ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~. *Del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune.*

ART. 18

Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti artt. 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi ~~della legge 1089/39~~ *del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99*; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 19

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 Urbanistico-Edilizia~~ *del Responsabile del Provvedimento* anche 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. 20

Rilascio delle concessioni

La concessione è rilasciata dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento entro 30 gg dal parere di cui al prec. art. 17.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso ~~dalla Commissione Urbanistico-Edilizia~~ *dal Responsabile del Procedimento*, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro il termine di cui sopra.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione o ad adempiere alle eventuali condizioni al fine del rilascio

della concessione.

La concessione può essere condizionata all'osservanza di particolari adempimenti, o modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~ *dal Responsabile del Procedimento* deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~ *del Responsabile del Procedimento*.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni 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 in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dal responsabile del procedimento.

Scaduto il termine di 120 (centoventi) giorni senza che il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune si sia pronunciato, la domanda di concessione edilizia si intende accolta e l'interessato può dare inizio ai lavori dandone comunicazione allo stesso previo versamento al Comune degli oneri concessori calcolati sulla base di una perizia giurata redatta dal progettista, da inoltrare coevamente, che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio.

L'iter della domanda di concessione deve comunque essere completato entro 30 gg dalla comunicazione dell'inizio lavori ed il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune deve provvedere all'annullamento o revoca della concessione assentita con il silenzio e

deve compiere tutti gli atti necessari a fare valere le responsabilità civili, penali, amministrative e disciplinari di quanti hanno concorso al formarsi del silenzio-assenso.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo se le varianti apportate giustificano un nuovo esame.

L'inizio dei lavori è in tutti i casi subordinato agli adempimenti prescritti dalla legge 1086/1971, nonché alla nomina del collaudatore statico ex D.P.R. 22 APR 1994 n. 425.

ART. 21

Efficacia e validità 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 urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e s'intende decaduta se entro 12 mesi dal suo ritiro, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di cui sopra può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, su parere ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~, *del Responsabile del Procedimento*, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare e delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, su parere ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~, *del Responsabile del Procedimento*, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

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

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata. La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;

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

ART. 23

Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, sentito il responsabile del servizio e l'Ufficio sanitario, 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.

Le autorizzazioni s'intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART. 24

Rinnovo, decadenza, revoca ed annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 22.

ART. 25

Varianti al progetto approvato

oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e l'assenza di una determinazione del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune sul progetto di variante entro 120 giorni dalla sua presentazione, produce gli stessi effetti di silenzio-assenso di cui al prec. art. 20.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire 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 del rilascio del certificato di abitabilità.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 26

Inizio dei lavori e formalità da esperire

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

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

Nei casi di delimitazioni di nuovi isolati le determinazioni di cui ai punti a) e b) possono essere richieste prima della redazione del progetto.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata A.R., l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata AR al Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente art. 22. Deve inoltre depositare i documenti prescritti dall'art.28 della L. 9 GEN 1991 n°10.

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

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti

agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed 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 sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

ART. 27

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate e comprese fra quelle essenziali a sensi della Legge R. 37/1985.

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

ART. 28

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 29

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Responsabile della struttura organizzativa tecnica dell'Ente, affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Responsabile del Servizio, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare

durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 30

Ultimazione dei lavori

Il Direttore dei lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata A.R., la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

La richiesta deve essere accompagnata da una perizia giurata a firma del tecnico responsabile che attesti la conformità dei lavori al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta.

ART. 31

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed 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 esecutive a cura delle Amministrazioni statali, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune ne informa l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

ART. 32

Autorizzazione di abitabilità e agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale;

l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere ~~al Sindaco~~ *al Responsabile della Struttura Organizzativa del Comune* con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- perizia giurata di cui all'art. 30 prec. ;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato in tutte le sue parti;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II-Capitolo IV;
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;
- l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento;
- m) che sia stata acquisita la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi dell'art.11 della legge n°46 del 5/3/1990.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro 15 gg dal ricevimento della domanda.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità si intende rilasciata dal Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune se entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o della documentazione integrativa non venga data diversa comunicazione e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Nel caso di applicazione del silenzio-assenso il responsabile del procedimento deve comunque completare l'esame della domanda entro 90 gg dalla richiesta e il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune deve provvedere all'annullamento o revoca delle autorizzazioni e ai conseguenti atti per fare valere le rispettive responsabilità civili, penali, amministrative e disciplinari. La revoca è comunicata alle Aziende per i servizi a rete per i provvedimenti di competenza.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

ART. 33

Dichiarazione di inabitabilità

- Sgombero -

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico. Dalle rispettive date di entrata in vigore si applicano altresì le norme del D.L. 626/1994 e succ. mod. sulla sicurezza sul lavoro secondo quanto stabilito dal D.L. 19 GEN 1996 n°28

ART. 34

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta; indicazione con gli stessi dati degli eventuali subappalti;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

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

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

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero

orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

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

ART. 35

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura Organizzativa tecnica del Comune.*

ART. 36

Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

ART. 37

Rimozione delle recinzioni

su suolo pubblico

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

In caso di inadempienza Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune puo' ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario utilizzando eventualmente a tal uopo le cauzioni versate al rilascio dell'autorizzazione e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 38

Salubrità del terreno

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

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

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

ART. 39

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art. 55, come **A1** e **S1** devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine areata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art.55, come **A2** è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello

di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

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

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo **art. 66**.

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

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

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

ART. 40

Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 55 nelle categorie **A** e **S1** devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico, anche con riferimento alle leggi n. 9 e 10/1991.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

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

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia~~ *sentito il Responsabile del Procedimento*, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di

isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertate ~~dalla commissione stessa~~ *dal Responsabile stesso*, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

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

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

ART. 41

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 55 come **A1**, **A2**, **S1** ed **S2**, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico in attesa che sia emanato il regolamento comunale previsto dall'art.6 della L. 26 OTT 1995 n°447.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards indicati nella circolare 46172 del 4/7/1990 dell'Assessorato Territorio e Ambiente.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore ai limiti fissati dalle norme per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

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

ART. 42

Classificazione delle acque

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

- acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 43

Modalità di scarico delle acque

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

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

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili e nel rispetto del regolamento del servizio comunale di fognatura approvato con delibera consiliare n°135 del 15/5/1987 e secondo le disposizioni delle leggi vigenti per quanto attiene le altre forme di smaltimento.

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

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

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

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

ART. 44

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 55, come **A1**, **A2** e **S1** deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

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

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

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

Le eventuali vasche di raccolta avranno apparecchiature in regola con le necessità igienico sanitarie, saranno ispezionabili internamente ed esternamente, facilmente disinfettabili, con accessi e scalette interne in acciaio inox, scarichi di fondo, troppopieno ecc. concepiti in modo da escludere ogni inquinamento.

ART. 45

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come **A** ed **S** nel successivo art. 55,

deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti e certificato a sensi dell'art.11 della legge 46/1990.

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

ART. 46

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 55, come **A1** e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 55 come **S1** sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

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

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

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

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

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

ART. 47

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui

manutenzione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

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

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

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti e devono essere comunque corrispondenti alle disposizioni della legge n.46/1990 così come gli impianti precedentemente elencati agli art. 40, 43, 44, 45, 46, 50.

ART. 48

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dal centro abitato ad eccezione di caseifici con produzione non superiore a 1000 Kg/giorno (D.P. 24 marzo 1997 n° 73).

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario e nel rispetto delle norme del Decreto Legislativo 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è consentito lo spostamento nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali ad eccezione di caseifici con produzione non superiore a 1000 Kg/giorno (D.P. 24 marzo 1997 n° 73).

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione,

possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 49

Nulla osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abilità o di agibilità, di cui al precedente art. 32 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.). Per quanto non previsto si applicano le norme del D.M.Min.Int. 16/5/1987 n. 246.

ART. 50

Centrali Termiche

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

1) Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per le caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali di autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superiori i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0.50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 51

Autorimesse

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

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

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

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa vigente.

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

max all'8%.

ART. 52

Criteri di sicurezza per impianti domestici

di gas liquefatto

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

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

b) le tubazioni fisse metalliche nello attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 53

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati

di riscaldamento e condizionamento

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

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori dalla sede stradale, possono essere utilizzate a tale scopo le aree per

parcheggio purchè adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di mt. 2.50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 54

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate. Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

In tutti i casi vanno rispettate le norme (relative ai requisiti soggettivi degli esecutori ed oggettivi degli impianti) della legge 5 MARZO 1990 n. 46 e del relativo Regolamento.

CAPITOLO III

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

ART. 55

Classificazione dei locali

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

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

La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;

c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria **A2** comprende:

a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;

b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

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

Il tipo **S2** comprende:

a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia e stenditoi;

g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo **S3** comprende:

a) disimpegni inferiori a 12 mq;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

c) vani scale colleganti solo due piani;

d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia~~ *sentito il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune.*

ART. 56

Caratteristiche dei locali

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

I locali devono avere:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 55, non deve essere inferiore a m 2.70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 55 non deve essere inferiore a m 3.50; può essere ridotta sino a m 3,00, ma esclusivamente nelle zone A e B.

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

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2.40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 ed S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m 2.50, sono considerati come locali di categoria A, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

B) Superfici minime e caratteristiche

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

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

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una

persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a mt. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a mt. 1,70.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

2) Locali di categoria **A2**

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 30. Possono essere autorizzate deroghe limitatamente ai locali utilizzati dagli artigiani minori.

3) Locali di categoria **S**

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 55, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve rispondere ai minimi dimensionali previsti dal D.M. 236/89 e succ. mod. ed int., al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime mt. 1,80 x mt. 1,80. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo art. 62.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 55, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione -

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

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

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

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

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. La superficie delle finestre non deve essere 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 S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

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

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

D) Riscaldamento - Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

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

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

ART. 57

Classificazione dei piani

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

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

ART. 58

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,80 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

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

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

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di mt. 1,90 sia al disotto che al disopra del soppalco.

ART. 59

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a mt. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

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

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

Quando le Norme di Attuazione del P.R.G. fissano il numero dei piani, il piano seminterrato se abitabile per più del 50% va considerato nel computo.

ART. 60

Piani interrati

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

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

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

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

ART. 61

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Se abitabili vanno considerati nella cubatura e computati nel numero di piani ammissibili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 45% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'areazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e/o mediante abbaini o simili.

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 0,40 mq ogni 30 mq di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole e/o abbaini o simili non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 56 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

CAPITOLO IV

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE

DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 62

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato a sensi dell'art. 1-4 della legge 9/1/1989 n.13 alla prescritta dichiarazione del progettista.

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

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

CAPITOLO V

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 63

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. 64

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~, *del Responsabile della Struttura del Comune*, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART 65

Elementi aggettanti

Non si possono costruire pensiline, balconi, ringhiere ed altri manufatti fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, se non a seguito di regolare concessione, che deve tener conto, in ogni caso, delle prescrizioni generali contenute nel presente regolamento.

Le gradinate di entrata non possono occupare suolo pubblico o di uso pubblico.

Sulle aree pubbliche di circolazione e sugli spazi pubblici di larghezza inferiore a 4,5 metri sono consentite, nel rispetto delle norme del codice della strada, (nelle zone A e B) sporgenze, sia per eventuali cornici di coronamento che per sporti di copertura o di calpestio che potranno raggiungere cm. 45 di aggetto, se realizzati ad una altezza di almeno metri quattro dal piano del marciapiede, ove esiste, o dal piano viario.

Sugli spazi pubblici di larghezza superiore a metri 4,50 le sporgenze ed i balconi potranno raggiungere il 10% della larghezza stessa, ma non superiore a mt. 1,20 (metri uno e centimetri venti), se realizzati ad una altezza superiore ai mt. 3,00 dal piano del marciapiede, ove esiste, o dal piano viario, sempre per le zone A e B.

Nelle demolizioni e ricostruzioni in zone A e B è consentita la realizzazione di balconi alle altezze preesistenti fino ad un'altezza minima di m. 3,00 dal piano di sistemazione esterna e con sporgenze secondo i limiti fissati dai precedenti commi e nel rispetto comunque delle norme del Codice della Strada.

Nelle zone residenziali di espansione "C" è consentita la realizzazione di balconi, sporgenze, sia per eventuali cornici di coronamento che per sporti di copertura o di calpestio sempre con le limitazioni di cui sopra, se realizzati ad una altezza di almeno metri tre e centimetri 50 dal piano del marciapiede, ove esiste, o dal piano viario.

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

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

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

Per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie valgono le norme dell'art.9, 1° comma della legge regionale 37/1985.

ART. 66

Intercapedini

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

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

ART. 67

Spazi coperti interni agli edifici e

uso dei distacchi tra fabbricati

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

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

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

ART. 68

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a mt. 0,60.

ART. 69

Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

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

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

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque

avere pendenza superiore al 40%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza di 0,90 metri.

ART. 70

Pavimentazioni esterne

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.

ART. 71

Recinzioni

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

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

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

Il ~~Sindaco~~ *Responsabile della struttura dell'Ente* può disporre i provvedimenti necessari per

assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell' esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 72

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

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

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

ART. 73

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, 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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della

legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO VI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI

AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART. 74

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il ~~Sindaco~~ **Responsabile della struttura del Comune** 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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, su parere ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ **del Responsabile del Procedimento**, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del

Comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee con destinazioni d'uso "residenziali" l'edificazione o le operazioni interessanti variazioni degli edifici esistenti devono avvenire rispettando le seguenti prescrizioni tipologiche:

- adozione nella soluzione progettuale di volumi semplici e lineari;
- coperture degli edifici piani con muri d'attico lineari, muretto parapetto o ringhiere orizzontali e diritte, divieto di falsi tetti e di realizzare torrini scala in copertura che non siano inserite organicamente nell'aspetto estetico;
- coperture a falde inclinate con pendenza massima del 45% con tegole a coppo di tipo nostrano;
- infissi esterni dei piani superiori in legno o in alluminio di colore verde scuro o marrone.

E' vietato realizzare :

- mansarde;
- portici, logge, terrazzi e simili con struttura di disegno semplice senza archi di tipo alcuno. I colori da adottare per gli intonachi saranno per quanto possibile simili alle originarie coloriture e prevalentemente di colore chiaro; si raccomanderà l'uso di intonaci minerali naturali ad impianto tradizionale;
- le ringhiere per tutte le perimetrazioni saranno di colore nero opaco;
- gli infissi esterni saranno del tipo a persiana compatibilmente con la destinazione del vano servito.

ART. 75

Tinteggiature e rivestimenti

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

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il ~~Sindaco~~

Responsabile della struttura del Comune può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART.76

Antenne radio-televisive

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

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. E' comunque facoltà del ~~Sindaco~~ *Responsabile della struttura del Comune* 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. 77

Decoro e arredo urbano

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

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

anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie secondo quanto fissato al prec. art. 62.

ART. 78

Mostre, vetrine e insegne in genere

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

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

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

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

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

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

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

modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericoli ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

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

ART. 79

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Responsabile della struttura organizzativa del Comune può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

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

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattisi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 80

Tabelle e numeri civici

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

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 81

Esecuzione di opere su edifici d'interesse

monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili d'interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi ~~della legge 1° giugno 1939 n°1089~~ *del Decreto Legislativo n° 490 del 29/10/99* ed ai sensi degli artt. 5 e 6 delle Norme di Attuazione, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza 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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ *sentito il Responsabile del Procedimento*, 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 organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili - sempre se consentito dallo strumento urbanistico - il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune 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. 82

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune*, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 83

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante piu' cospicui e caratteristici.

ART. 84

Parcheggi

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 24/3/1989 n°122 - ; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5 del D.L 2 aprile 1968 n°1444, nonché dal precedente art. 62.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zone territoriali omogenee "A" e "B" la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dalla sopracitata L. 24/3/89 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 anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

Gli spazi di cui sopra devono vincolarsi permanentemente alla destinazione predetta.

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE **DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

ART. 85

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute del presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di **m 0,50** almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e **m 0,90** sul livello più alto cui possono giungere i corsi 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. 55**.

ART. 86

Norme igieniche

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

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

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzate in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito al precedente **art. 44**.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come **S1** nel precedente **art. 55** e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente **art. 43**. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

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

separati dalle abitazioni.

ART.87

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

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

ART. 88

Condizioni minime di abitabilità

delle abitazioni rurali esistenti

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

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 0,75 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonchè di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.43;
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o

camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purchè l'altezza libera del locale non risulti inferiore a m 2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene alle caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 89

Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune* può far compiere dall'Ufficiale sanitario 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.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune* può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune*, sentito l'Ufficiale

sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 90

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 m, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

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

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 15,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il ~~Sindaco~~ ***Responsabile della Struttura tecnica del Comune***, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

TITOLO TERZO

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO
ED OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 91

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

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

ART. 92

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, ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 93

Redazione dei progetti di lottizzazione

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

ART. 94

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente devono presentare al ~~Sindaco~~ ***Responsabile della Struttura tecnica del Comune*** progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) Il progetto, in quattro copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

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

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro

ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con l'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, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti d'intervento edilizio unitario;

4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) Il progetto plani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto aggiornato dei fogli di mappa catastali in scala 1:2.000 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 verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

ART. 95

Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.
- 3) i termini d'inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni contrattuali, a carico dei privati stipulati, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano d'intervento e dei termini di cui al punto 3 precedente.

ART. 96

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ *del Responsabile del Procedimento*, 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.

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune procede quindi alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

ART. 97

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 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. 98

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.

ART. 99

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 4 del presente Regolamento.

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

ART. 100

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

ART. 101

Penalità per inadempienze.

Svincoli della cauzione

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

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

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune* e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune*, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

ART. 102

Complessi turistici complementari

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

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari avviene secondo le prescrizioni della legge regionale 13 marzo 1982 n°14 e delle altre leggi regolanti le singole destinazioni d'uso, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

ART. 103

Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e avviene secondo le prescrizioni della legge regionale 71/1978 art. 39, come modificato dalla legge regionale n. 22/1982 nonché secondo quanto fissato all'art.7 della legge regionale 24/1991 e successive modificazioni.

Allo stato viggono le norme della Legge Regionale 1 marzo 1995 n°19.

ART. 104

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta alle prescrizioni dell'art.15 della l.r. 14/1982.

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 105

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

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura del Comune* 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 ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura del Comune* 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, la 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. 106

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonchè 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 ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune*, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonchè di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune* può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere ~~della Commissione Urbanistico-Edilizia~~ *del Responsabile del Procedimento*.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente **Titolo II - Capitolo I**.

ART. 107

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

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.) e comunque con il rispetto delle norme della legge 28 marzo 1991 n° 112. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili nel rispetto delle norme di cui all'art.20 del Decreto Legislativo

30 aprile 1992 n°285.

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 strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

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 ad essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

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

ART. 108

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 leggi vigenti.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune* promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle suddette condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 109

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, 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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ *sentito il Responsabile del Procedimento*, 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 specifica autorizzazione del Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, che indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune può, ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ *sentito il Responsabile del Procedimento*, 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 Regolamento.

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

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune prescrive la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli o simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa

concessione o autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 125.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni dello strumento urbanistico, generale o attuativo.

ART. 110

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

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

ART. 111

Accumuli o scarichi di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune*, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali e con il rispetto delle leggi vigenti e delle prescrizioni dello strumento urbanistico.

ART. 112

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune,

subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, secondo le leggi vigenti. E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

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

ART. 113

Taglio di alberi

I tagli degli alberi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

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

ART. 114

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 Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune, ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ *sentito il Responsabile del Procedimento*, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

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

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

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso

costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni della Legge 9/1/1989 n° 13.

ART. 115

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

TITOLO QUARTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 116

Attività di vigilanza.

Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente (art. 2 L.R. 37/1985 *ed art. 13 della L. R. 17/94*) il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune 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 rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria.

I funzionari e 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. 117

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione che deve essere trasmessa all'Autorità Giudiziaria competente cessa di avere efficacia se entro sessanta giorni dalla notifica di esso il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

~~Tali provvedimenti saranno quelli previsti nel citato art. 2 della L.R. 37/1985 in relazione alle~~

~~irregolarità riscontrate~~ *I provvedimenti sanzionatori sono quelli previsti dalla Legge 28/2/1985 n. 47 come recepita integrata e modificata dalla l. r. 10/8/1985 n. 37.*

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Responsabile della struttura organizzativa tecnica del Comune 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. 118

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'O.R.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1938 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

ART. 119

Sanzioni amministrative

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

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

ART. 120

Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 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 per 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, si applicano le sanzioni penali di cui alle vigenti disposizioni legislative con riferimento a quanto previsto all'art.51 della L.R. 71/1978.

ART. 121

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 dei 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 prescritte e le tolleranze fissate dalla L.R. 37/1985, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 122

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.

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 123

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 di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

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

ART. 124

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 ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune*, per motivi di pubblico interesse, può, ~~sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia,~~ *sentito il Responsabile del Procedimento*, 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 che vigevano 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, soprapassaggi, imposte di porte o di 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. 125

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

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

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

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

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal ~~Sindaco~~ *Responsabile della Struttura tecnica del Comune* sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale

farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 126

Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale

~~Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 9.~~ ***ABROGATO con Decreto sindacale n° 29 del 21.03.01.***

ART. 127

Norme abrogate

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

ART. 128

Entrata in vigore del presente Regolamento

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



COMUNE DI CAMPOBELLO DI LICATA
(PROVINCIA DI AGRIGENTO)

REGOLAMENTO

EDILIZIO

COMUNALE

Il Funzionario Urbanista
Arch. Salvatore Paci

Data **luglio 2003**
