

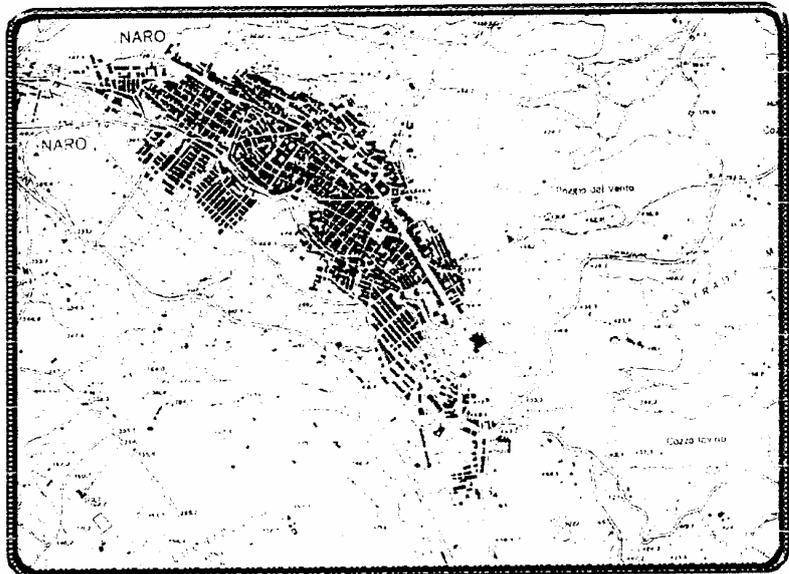
PROVINCIA DI AGRIGENTO

Piano Regolatore Generale/2002

Consulenti:

Studio Geologico:
 dr. Geol. Domenico Craparo
 dr. Geol. Calogero La Rocca

Studio Agricolo Forestale:
 dr. Agr. Cancemi Salvatore
 dr. Agr. Fontana Vincenzo
 dr. Agr. Galleja Salvatore
 dr. Agr. Giunta Salvatore
 dr. Agr. Pachino Paolo



Regolamento edilizio

ELABORATO	
D: _____	F: _____
VERIFICATO	
D: _____	F: _____
APPROVATO	
D: _____	F: _____

Agrigento, li 26 MAR. 2004

ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Dott. Ing. VINCENZO RIZZO
 Iscritto al N. 155 dell'Albo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Dott. Arch. Calogero Guadagnino
 Iscritto al N. 23 dell'Albo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Dott. Arch. Calogero Palazzotto
 Iscritto al N. 504 dell'Albo

I Progettisti

(Signature)
 (dott.ing. Vincenzo Rizzo)

(Signature)
 (dott.arch. Calogero Guadagnino)

(Signature)
 (dott.arch. Calogero Palazzotto)

**TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO 1°
NORME PRELIMINARI**

ART. 1

Contenuti e limiti

Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, d'arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, da chiunque eseguite sono disciplinate dalle norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento, nelle tavole topografiche e tabelle costituenti il Piano Regolatore Generale, nelle relative norme di attuazione del P.R.G., nonché nelle leggi statali e regionali ed altri regolamenti applicabili in materia, e sono soggetti a partecipare agli oneri ad essi relativi; oneri disciplinati dall'art. 10 del presente regolamento (Vedi in appendice l'elenco di tutte le leggi nazionali e regionali; decreti e regolamenti e circolari richiamate nel presente regolamento).

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, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) AMPLIAMENTO

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

4) SOPRELEVAZIONE

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

5) RICOSTRUZIONE

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

6) SUPERFICIE DI ISOLATO (SI)

Per "superficie di isolato" si intende ogni porzione del territorio edificabile o edificato circondata da sedi stradali pubbliche, con esclusione di quelle a fondo cieco, esistenti o indicati negli strumenti urbanistici generali o di attuazione.

7) SUPERFICIE DI SUB-ISOLATO EDIFICATO (SE)

Per "superficie di sub-isolato edificato" si intende ogni porzione di isolato costituita da una sub-zona omogenea parzialmente o totalmente edificata.

8) SUPERFICIE DI SUB-ISOLATO NON EDIFICATO (SL)

Per "superficie di sub-isolato non edificato" si intende ogni porzione di isolato costituita da una o più sub-zone omogenee non edificate.

9) SUPERFICIE STRADALE (SS)

Per "superficie stradale" si intende ogni porzione del territorio percorribile dagli autoveicoli o dai pedoni, incrementata, ove esistono, dai marciapiedi, dalle banchine e dalle cunette ove queste costituiscono allargamento della piattaforma stradale, ecc., con esclusione delle scarpate.

10) ATTREZZATURE (S)

Le attrezzature urbanistiche si distinguono in:

- attrezzature di quartiere classificate secondo l'art.3 del D.M. 2/4/1968;
- attrezzature di interesse generale classificate come zone omogenee F dal D.M. 2/4/68.

11) SUPERFICI PER ATTREZZATURE DI QUARTIERE (SA)

Si intende per "superficie di attrezzature di quartiere" ogni porzione di sub-isolato destinate a scuola, edifici di interesse comune, sport o a parchi (verde pubblico attrezzato) e a parcheggi pubblici, questi ultimi diversi da quelli previsti dallo art.31 della Legge Regionale n°21 del 26/5/1973.

12) SISTEMAZIONE DI AREE PER ATTIVITA' ALL'APERTO

Si intendono per "sistemazione di area per attività all'aperto" il complesso delle opere per il modellamento di superfici all'aperto con la esecuzione di recinzioni, muretti di contenimento, viali, aiole, opere ornamentali (fontane, ecc.) piantumazioni, ecc.

13) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

Si intende per "superficie fondiaria", agli effetti dei computi delle volumetrie, solo la superficie residenziale.

14) PLANIVOLUMETRICO

Si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

ART.3

Definizione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

1) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intende quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari 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 delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni 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;
- risanamento, sostituzione e 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 e gli 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.

2) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostre, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

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

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

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 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 sanitari;

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

Sono assimilabili 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 di energia.

3) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con questi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'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 e 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) la 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 di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se rivolte 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 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 delle funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

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

4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano 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, la 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; le variazioni 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.

5) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto Ministeriale 2/4/68 n°1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

ART.4

Parametri urbanistici edilizi

1) If - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc / mq)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n. 9, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2) It - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc /mq)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.

3) Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

Per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'aria minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile intervenire.

4) 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 precedente punto 14 Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

5) Sc - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale dello edificio con l'esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, se di uso pubblico, sporti di gronda, ecc.

6) Su- SUPERFICIE UTILE (mq)

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

7) Sa- 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 e di balconi; sono compresi spazi per armadi a muro.

8) Vo- VOLUME DI UN EDIFICIO (mc .)

E' la somma dei volumi di ogni singolo piano, considerati come prodotti delle superfici coperte per le rispettive altezze.

9) V - VOLUME

Si definisce volume ai sensi dell'art. 17 della L. 6/8/67 n. 765 il volume totale del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato in tutta la sua consistenza secondo il progetto approvato. Inoltre, ai sensi della circolare ministeriale n. 501 del 14/4/69 al punto 3 comma b), ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici e ad attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici e dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

Sono esclusi dal computo del V tutti i volumi tecnici entro e fuori terra purchè contenuti entro i limiti strettamente necessari. Sono esclusi altresì dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, la cui altezza utile interna non sia superiore a m. 2,20 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici e attività produttive, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, risultando da atto d'obbligo unilaterale del concessionario, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

10) 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 superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, due terzi 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 di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo ha un'altezza superiore a m.0,90 o, piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di due (2) metri l'altezza massima consentita.

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

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

11) D_f - DISTANZA TRA LE FRONTI (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili, le cui dimensioni sono contenute nei limiti di cui all'art. 81

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto 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. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

12) D - DISTANZA DAI CONFINI E DALLA SEDE STRADALE (m)

Si 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, le cui dimensioni sono contenute nei limiti di cui all'art.81, e la linea di confine della sede stradale.

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

13) N - NUMERO DEI PIANI

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo art. 60 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo art.62.

14) LM - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI

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

15) 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

Si 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 m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

b) CHIOSTRINA

Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;

c) CAVEDIO

Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione di bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,50 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

d) AMPIO CORTILE

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale linea libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00.

e) CORTILE

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella della pareti che la circondano.

16) INDICE DI PIANTUMAZIONE

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

ART.5

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art.7 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'U.T.C., ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere e 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 o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/78, lett. D) ed e);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc. Per gli impianti produttivi e industriali vedi al successivo art.12.
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
 - h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonchè l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
 - i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - l) scavi e rinterrì, modellamento del suolo, modificazioni del suolo pubblico e privato nonchè le opere e costruzioni sotterranee;
 - m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
 - n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - o) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.
- Per le opere pubbliche la concessione è sostituita dall'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della

L.R. n.25/93 e succ. mod.

ART.6

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per alcune opere di cui al precedente articolo 5. Solo per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al successivo art.10 è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo, predisposta dalla Regione Siciliana. ed in mancanza dal Consiglio Comunale in conformità all'art.8 della Legge 28.Gennaio.1977, n. 10, ed all'art. 40 della L.R. n.71 del 1978.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- a) installazione e attrezzature di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta per la concessione relativa alle opere di cui alle lettere a) e b) si rinvia al Titolo III° del presente Regolamento.

Per quanto concerne la apertura e coltivazione di nuove cave si applicano le norme di cui all'art.39 della L.R. 71/78 e success. mod. ed integr.

ART.7

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C. su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e del Responsabile Igiene Pubblica, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari, i lavori e le attività di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985 e comunque i seguenti:

- A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio; secondo il disposto dell'art. 28 della Legge urbanistica integrata;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

- 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali; solo se l'area risulta già urbanizzata e destinata a tali finalità;
- 2) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio; solo se l'area risulta già urbanizzata e destinata a tali finalità;
- 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 4) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- 5) i depositi di materiali su aree scoperte;
- 6) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- 7) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 8) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 9) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art.3;
- 10) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 11) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 12) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 13) lo spostamento di pareti divisorie per opportune migliorie igieniche agli edifici esistenti;
- 14) l'installazione e lo spostamento di Canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 15) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 16) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 17) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- 18) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 19) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 20) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 21) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

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.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

L'Autorizzazione, tranne per le opere da eseguire in edifici gravati da vincolo ex L. 1/6/1939 n. 1497 e succ. modif. ed integr., è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica, sentiti i pareri del Responsabile tecnico del procedimento e del responsabile Igiene Pubblica Della A.U.S.L. fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta prescritti dalle leggi vigenti. L'Autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art. 3 della legge 28/1/1977 n. 10. La richiesta di autorizzazione si intende accolta ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica non si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione; in tal caso l'interessato potrà dar corso ai lavori comunicando al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica l'inizio degli stessi. La domanda di autorizzazione va proposta al Comune e deve contenere, tra l'altro, copia legale del titolo

che compri la legittimazione alla richiesta, l'esatta ed analitica descrizione dell'intervento edilizio che si chiede di realizzare. l'individuazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, apposita relazione tecnica che asseveri i lavori da eseguirsi nonché rilievi fotografici a comprova dello stato dei luoghi. Il Comune potrà richiedere apposito progetto per le autorizzazioni che debbono seguire l'iter della concessione ed i tempi di rilascio saranno quelli previsti per la C.E.. L'Autorizzazione é valida un anno dalla data del rilascio, il titolare di essa é obbligato a comunicare al Comune l'inizio e la fine dei lavori. L'esecuzione dei lavori in difformità all'autorizzazione rilasciata o il mancato inizio dei lavori nel termine annuale di validità comporta l'automatica decadenza della stessa, ferme restando le altre sanzioni previste dalla Legge.

ART.8

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli art. 3 e 4 o dell'autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C. di cui all'art.5 i seguenti lavori ed opere:

- 1) la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art.20 della L.R. n. 71/78lett.a);
- 2) recinzione di fondi rustici;
- 3) costruzione di strade poderali;
- 4) opere di giardinaggio;
- 5) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie;
- 6) costruzione di serre, nelle zone di verde agricolo;
- 7) cisterne ed opere connesse interrate;
- 8) opere di smaltimento di acque piovane;
- 9) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
- 10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.

Qualora le opere sopra elencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse é comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì a comunicazione, da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di seguito specificati, le opere interne alle costruzioni non rientranti nella manutenzione ordinaria, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- a) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) modifiche delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del PRG, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

Sono altresì da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione, le chiusure di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art. 12, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazione fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui ai precedenti commi;
- specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo;
- nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile, ove prescritto;
- nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto.

Le opere interne non sono soggette agli oneri di cui all'art. 3 della L. 10/1997.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART.9

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti 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 immediata comunicazione al Responsabile dell'U.T.C. e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art.11.

ART. 10

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE -- PAGAMENTI E ESONERI

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinate dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico 31/10/1977 ed aggiornate entro il 31 ottobre di ogni anno dal Comune, nonché al costo di costruzione, determinato dal Decreto dell'Assessore regionale allo Sviluppo Economico 11/11/1977, ovvero, in mancanza, come adeguato dal Comune annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve portare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazioni (art. 44 -L.R. 7/78).

Il contributo commisurato al costo di costruzione può essere corrisposto in corso d'opera e comunque non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) dell'art.9 della legge 28/1/77 N.10 e dell'ultimo comma dell'art.27 della legge 5 Agosto 1978 N. 457.

Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione, di cui al precedente 2° comma, per gli edifici unifamiliari destinati a residenza stabile, che hanno le caratteristiche di superficie di cui all'ultimo comma dell'art.16 della legge 5 Agosto 1978 N° 457 (mq 95 di superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, oltre a mq 18 per autorimessa o posto macchina), nonché per le cooperative a proprietà indivisa di cui al primo comma dell'art.4 della legge regionale 5/12/77 n° 95, è ridotto del 20 per cento rispetto a quello determinato dal Comune sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessorato regionale per lo Sviluppo Economico del 31/5/77 ed in conformità a quanto disposto dall'art.41 della L.R.n° 71/78.

Il contributo di cui all'art.6 della legge 28/1/77 n° 10, indicato nel precedente terzo comma, non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno

caratteristiche dell'edilizia economica e popolare e i richiedenti non risultano proprietari di altri immobili, nonché delle cooperative a proprietà indivisa di cui al primo comma dell'art.4 della legge Regionale 5/12/77 n° 95.

Il contributo di cui all'art.3 della legge 28/1/77 n° 10, indicato nei precedenti commi 1° e 3° non è dovuto nei casi previsti dall'art.9 della precedente legge n° 10/77.

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo è stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Il costo delle opere a scomputo del contributo è determinato sulla base del progetto delle opere stese, accompagnato dal relativo computo metrico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, il costo di tali opere 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.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

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

CAPO II° RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.11

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 5-6-7 vanno redatte in bollo, sull'apposito modello fornito dall'Amm/ne Comunale, indirizzandole al Responsabile dell'U.T.C. e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codicé 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 del 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 C.E.);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero del codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dello assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

- 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 e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori l'eventuale variazione dei nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora siano diversi da quelli già indicati, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 3 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente unitamente al consenso di quest'ultima;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimi.

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, ovvero da un minimo di quattro copie per le concessioni cimiteriali e un ulteriore numero da stabilire di volta in volta se necessita acquisire pareri presso Enti Terzi.

La domanda di concessione deve essere sottoscritta dal proprietario del fondo o da un suo rappresentante autorizzato con procura speciale, o da chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in osservanza all'art. 36 della legge regionale n. 71 del 1978, nonché in conformità alle previsioni del P.R.G. e del presente Regolamento ed ogni altra norma di legge vigente ed applicabile. La proprietà o il titolo per richiedere la concessione edilizia od urbanistica, deve essere dimostrata documentalmente. Per gli immobili di proprietà dello Stato o della Regione, la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo (rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione) al godimento del bene.

ART.12

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione, oltre al titolo dimostrativo della proprietà, deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato; con l'individuazione e l'indicazione della zona di intervento;
- 2) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato, e stralcio dell'elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione) con riportati gli estremi di approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi e titolo di proprietà e disponibilità dell'area che legittimi la richiesta della C.E.;
- 4) planimetria del lotto in scala 1/500 recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle 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) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate in scala 1/100 dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) almeno una sezione verticale in scala 1/100 quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempra anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni in scala 1/100 con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative, quando il richiedente intende avvalersi delle provvidenze di cui all'art.56 della legge 457/78;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 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 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

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

Nel caso di divergenze 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 1:200 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, nonché la documentazione fotografica.

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 impeditive attività motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del 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.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati. I progetti e le varianti di progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni e le specificazioni proprie di progetti esecutivi.

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

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi specifici 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, della Soprintendenza ai beni archeologici e ai beni architettonici e ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24.07.77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per le industrie o insediamenti produttivi che comportino emissione di fumi, gas, polveri, esalazioni e che comunque possano contribuire all'inquinamento atmosferico deve essere acquisito, prima del rilascio della concessione, il parere vincolante della Commissione Provinciale per la tutela dell'ambiente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alle domande lo schema della convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

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.

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.7, punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

L'Ufficio tecnico può richiedere per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che a suo insindacabile giudizio si rendessero necessari per un migliore esame del progetto.

Tutti gli atti e documenti a corredo dell'istanza dovranno essere allegati in originale o in copia conforme con l'osservanza delle leggi sul bollo.

ART.13

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art.7, punto B), deve presentare al Responsabile dell'U.T.C. domanda in bollo nell'apposito modello fornito dall'Amm/ne comunale, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Per le autorizzazioni relative all'art.7 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:

- a) 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;

b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 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 nulla-osta. L'U.T. può richiedere, per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che a suo insindacabile giudizio si rendessero necessari per un migliore esame del progetto.

Per le opere e gli interventi che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art.12 per la domanda di concessione.

La domanda di autorizzazione deve essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da un suo rappresentante autorizzato con procura speciale, o da chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui alla Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in osservanza alla legge regionale n. 71 del 1978, nonché in conformità alle previsioni del P.R.G. e del presente Regolamento ed ogni altra norma di legge vigente ed applicabile. La proprietà o il titolo per richiedere l'autorizzazione, deve essere dimostrata documentalmente. Per gli immobili di proprietà dello Stato o della Regione, l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo (rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione) al godimento del bene.

ART.14

Istruttoria preliminare della domanda di concessione o autorizzazione

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati. Entro tale termine, gli Uffici stessi possono invitare il richiedente la C.E. e/o l'autorizzazione, ad effettuare un accesso sui luoghi in contraddittorio con l'interessato, fissandone la data.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Responsabile dell'U.T.C. entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo eventuale esame.

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

ART.15

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione.

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente Articolo 7 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:

- Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art.7 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale competente per materia.

ART.16

Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 12 e 13 non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come precedentemente definite all'art.3. Semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART.17

Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPO III°

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.18

Rilascio delle concessioni

A seguito del parere, quando questo non sia stato reso nei termini stabiliti dal 3° comma dell'art. 2 della L.R. n. 17/1994, sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento di cui al precedente art. 12, il Responsabile dell'U.T.C. decide sull'istanza di concessione.

Per le istanze respinte viene data comunicazione motivata all'interessato da parte del Responsabile dell'U.T.C. nei modi e termini di legge.

Per le istanze che vengono accolte viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio della concessione.

L'eventuale rilascio della concessione da parte del Responsabile dell'U.T.C., in difformità dal parere della deve comunque essere annotato nella concessione.

La concessione è rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C. 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.

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

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

In particolare il rilascio della concessione è condizionato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, prima del rilascio della C.E..

La concessione invece non può essere subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ove richiesta da norme legislative vigenti ed eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di reteizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione;
- c) ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di <previdenza per professionisti o analoghe provvidenze, ove richieste.

La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato all'adempimento dell'obbligo posto dalla L. 765/1967 e succ. mod. di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, attraverso un atto di vincolo permanente degli spazi destinati a tale scopo, in armonia a quanto disposto dall'art. 31 della L.R. 21/1973. La dichiarazione di vincolo va trascritta a cura e spese dell'intestatario della concessione. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. 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 ricorrere 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.

In caso di silenzio sulla domanda di concessione, si applica la normativa vigente in Sicilia sull'istituto del silenzio-assenso..

In questo caso il richiedente la concessione può comunicare di iniziare i lavori con le modalità e sotto le condizioni precisate nell'art. 2 della L.R. 31/05/1994 n. 17.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri proprietari, previo l'assenso degli stessi.

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 di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente 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 titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) 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.21

Deroghe

Il Responsabile dell'U.T.C., nei limiti previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, a norma della legge 21/12/1955 n°1357.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

Nel caso in cui le varianti a norme regolamentari o di PRG riguardino opere pubbliche di competenza comunale, si applicano le disposizioni contenute nella L. 1/1978, art. 1, e nelle successive modifiche ed integrazioni regionali.

ART.22

Modalità per le autorizzazioni

L'Autorizzazione, come già detto nell'art. 7, tranne per le opere da eseguire in edifici gravati da vincolo ex L. 1/6/1939 n. 1497 e succ. modif. ed integr., è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica, a seguito dell'istruttoria del Responsabile tecnico del procedimento e del parere del responsabile Igiene Pubblica Della A.U.S.L. fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta prescritti dalle leggi vigenti L'Autorizzazione é valida un anno dalla data del rilascio, il titolare di essa é obbligato a comunicare al Comune l'inizio e la fine dei lavori. L'esecuzione dei lavori in difformità all'autorizzazione rilasciata o il mancato inizio dei lavori nel termine annuale di validità comporta l'automatica decadenza della stessa, ferme restando le altre sanzioni previste dalla Legge.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile dell'U.T.C. 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 dell'U.T.C., sentito il Tecnico comunale e il Responsabile Igiene Pubblica, ha sempre la 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, della igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si 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.23

Rinnovo, decadenza e revoca 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 dell'U.T.C., anche senza la presentazione della documentazione prescritta sempreché 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:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato interessato mediante travisamento di fatti o presentazione elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite, nella stessa autorizzazione.
- c) per il mancato rispetto di particolari prescrizioni già previste all'atto del rilascio dell'autorizzazione stessa.

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.

ART.24

**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 dell'U.T.C. in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Responsabile dell'U.T.C. sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione, non si procede all'applicazione delle sanzioni di cui al 6° comma dell'art.49 della legge regionale 27/12/1978, n°71. Le varianti che non modificano le superfici i volumi e le destinazioni d'uso per le quali è stata rilasciata la C.E., sono rilasciate senza il pagamento degli oneri concessori, mentre quelle che li modificano sono soggetti a tali oneri.

In caso di silenzio sulla domanda di concessione, si applica la normativa vigente in Sicilia sull'istituto del silenzio-assenso.

Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

La presente norma non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, n. 1089, e 29.06.1939, n. 1497.

ART.25**Ricorso del richiedente al TAR**

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Responsabile dell'U.T.C., relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

CAPO IV°**ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI****ART.26****Inizio dei lavori e formalità da esperire**

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico Comunale:

- 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 30 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente, dal Direttore dei Lavori e dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il Direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'U.T.C. a compiere quanto richiesto entro e non oltre 30 gg., trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori. Previa definizione anche unilaterale dei capisaldi e del punto di scarico fognario e relativa comunicazione al comune.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Responsabile dell'U.T.C. 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 dell'U.T.C. entro 3 (TRE) giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Responsabile dell'U.T.C. e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente art.20.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Responsabile dell'U.T.C. 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 limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione 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.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART.27**Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Responsabile dell'U.T.C., a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante 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.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre 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 e il direttore dei lavori devono preavvisare il Responsabile dell'U.T.C. affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato e al direttore dei lavori agli effetti della realizzazione.

ART. 30**Ultimazione del rustico e dei lavori**

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori e il concessionario sono obbligati a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita. Il Direttore dei Lavori e il concessionario, ad ultimazione dei lavori, devono chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, 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, si intende il completamento integrale delle opere previste dal progetto.

ART. 31**Autorizzazione di abitabilità e di 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 dell'U.T.C..

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 Responsabile dell'U.T.C. con apposita domanda, in bollo, ad ultimazione dei lavori ed avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- 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;
- certificato di conformità rilasciato dallo Ufficio Genio Civile ai sensi della legge 2 Febbraio 1974, N°64.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C. regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- 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 nell'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° Capo 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.

Gli accertamenti sono svolti dall'U.T.C. e dal Responsabile Igiene Pubblica, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della autorizzazione o della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità è fatto divieto agli Uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici (acqua, fognatura, gas, ecc.).

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C. entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di Concessione governativa.

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 dell'U.T.C., scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque fare eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione. Ed in caso di uso non autorizzato applicare le sanzioni previste per legge.

ART.32

Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Responsabile dell'U.T.C., sentito il Responsabile Igiene Pubblica, 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.

CAPO V°

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART.33**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 40x60, 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 l'indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

In mancanza si applica la sanzione prevista per legge.

Ogni Cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

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

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

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

ART.34**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 Responsabile dell'U.T.C..

ART.35**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 dell'U.T.C. può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART.36

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

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

In caso di inadempienza il Responsabile dell'U.T.C. può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO II° PRESCRIZIONI IGIENICO-SANTARIE E COSTRUTTIVE

CAPO I° PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 37

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 è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

ART.38

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art.56 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 aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art.56 come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggia 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 di sotto della quota del pavimento nei confronti del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente 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 o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 82.

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

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti sul 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.39

Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art.56, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche dell'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 dell'U.T.C., sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, 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, 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 del 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.40

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.56 come A1-A2-S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, di 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 consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenza fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

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.41

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 provenienti 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 e delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti:
 - sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 42

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, 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 aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

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

Le acque luride, di cui al precedente articolo, in assenza di fognatura comunale, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

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

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e 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.43

Rifornimenti idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art.56 come A1-A2 e S1 deve essere provvista di acque 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 deve essere consentito dal Responsabile Igiene Pubblica.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, 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 impianto di sollevamento (Autoclave).

ART. 44

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art.56, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 45

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.)

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purchè con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq. 2000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate od essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

ART. 46**Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati, nel successivo art.56, come A1 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.56, 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 fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di metri dieci 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, 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 esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere del Responsabile Igiene Pubblica, 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 a una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile Igiene Pubblica o da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

ART. 48**Impianto 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 dalle abitazioni. L'autorizzazione dell'impianto è rilasciata secondo il contenuto dell'art.15 della L.R. 18/6/77, n°39.

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 del Responsabile Igiene Pubblica.

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.

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 condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal Responsabile Igiene Pubblica, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPO II° PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 49

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazioni e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall' esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala-aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

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 e il camino, nonchè la camera di raccolta che per 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 superi 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 realizzati 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

- 1) Il solaio di separazione con i soprastanti o i sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.
- 2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori o altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale e ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6 con porte interdistanti non meno di m. 2.
- 3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a m. 4.
- 4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m.2,50.
- 5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per la persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m.30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi al muro.
- 6) Le grandi autorimesse al piano terra, devono essere compartimentate con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore 2.000 mq.
Le autorimesse al primo piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a mq 750.
Tra le autorimesse del primo e del secondo interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.

- 7) Gli impianti elettrici devono essere a "regola d'arte" e conformi alle norme CEI.
- 8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto "a trappola".
- 9) Nelle autorimesse interrato non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.
- 10) In prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca da incendio da mm. 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.
- 11) Nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.
- 12) Devono essere installati n°1 estintore a schiuma da lt.10 o di tipo equivalente e n° 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq. di superficie utile.
- 13) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi.
- 14) L'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale non inferiori, a seconda dell'ubicazione e dell'altezza della autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle al piano terra aventi superfici di aerazione su un solo lato, da impianti di aerazione meccanica o da camini da aerazione sfocianti nella atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria devono essere in lamiera. In caso di impianto ad estrazione d'aria le prese di aspirazione devono essere a 40-60 cm. dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a metri 1 oltre la copertura del fabbricato soprastante o adiacente l'autorimessa. La superficie di aerazione naturale non può in nessun caso essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aerazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità del pavimento, ed in alto in prossimità dei soffitti dei locali.

La portata degli impianti di aerazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla seguente tabella:

ART.52

Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, da cui al precedente Art. 31 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.).

ART.53

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 nell'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.54

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 della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purchè adeguatamente ubicate;
- c) prese o uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m.2,00 dal marciapiede, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART.55

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corso, 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.

**CAPO III°
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER
L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'**

ART. 56

Classificazioni 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 mono-stanza;

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 parcheggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli,

vendite;

e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, 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 metri di lunghezza;

c) magazzini e deposito 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 d'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.

ART. 57

Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime:

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima utile interna dei locali classificati come A1 nel precedente art. 56, non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna dei locali classificati come A2 nel precedente art. 56, non deve essere inferiore a m. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

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 dei locali classificati S1, S2, con esclusione del punto 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.

B) superfici minime e caratteristiche:

1) Locali di categoria A1

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

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 m. 2,10. I locali di categoria A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc., che si aprono su altro locale (soggiorno o 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 mono-stanza, 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 30 mq.

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.56, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti-latrina 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 m. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x m.1,80 al fine di poter essere attrezzato se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x m. 1,80.

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente art. 56, 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.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento 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 consentano 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. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

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.

ART. 58

Piani abitabili

Sono piani abitabili quelli fuori terra, nei quali è consentita la ubicazione, anche in parte, di locali di categoria A1, A2 ed S1.

Si considerano piani fuori terra quelli in cui i pavimenti sono a quota superiore a cm. 15 dei marciapiedi o della sistemazione esterna in ogni punto circostante l'abitazione.

Nel caso di edifici con pareti anche in parte frontistanti terrapieni i piani relativi a detta parete saranno considerati fuori terra solo se il distacco tra parete dell'edificio ed il paramento o la superficie esterna del terrapieno o taglio di coda che la fronteggia, non sia inferiore ai 2/3 della altezza del paramento o della superficie esterna del terrapieno o del

taglio di cava, e comunque in nessun caso inferiore a m. 5. tutti i piani abitabili fuori terra vanno considerati nel numero di piani.

ART. 59**Soffitti inclinati e soppalchi**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purchè la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra elencati e con un minimo assoluto di ml. 2,00 e purchè vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché 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 m. 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

ART.60**Piani seminterrati**

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della sistemazione esterna, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 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 del marciapiede suddetto o della sistemazione esterna. In questo caso viene contato come numero dei piani.

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. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani seminterrati, dovrà installarsi un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Responsabile di Igiene Pubblica della A.U.S.L., sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

ART. 61**Piani non abitabili**

Sono piani non abitabili quelli a pianoterra, seminterrati e interrati in cui è consentita l'ubicazione di locali di categoria S2 ed S3, gli stessi possono essere interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1, A2 appartenenti a piani abitabili soprastanti o sottostanti a condizione che questi non eccedano 1/10 (un decimo) della superficie del piano.

Si considerano piani terra quelli i cui pavimenti hanno la quota più alta dei marciapiedi e della sistemazione esterna non oltre cm. 50; si considerano piani seminterrati o interrati quelli i cui pavimenti sono a quota inferiore, rispetto ai marciapiedi o della sistemazione esterna, anche in parte del perimetro dell'edificio.

Sono considerati abitabili i piani di cui al precedente art.60.

I piani interrati, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà installarsi un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Responsabile di Igiene Pubblica

della A.U.S.L., sia tale, da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 62**Sottotetti**

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle aperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m 2,00 lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei, quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori a quelle sopraddette.

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 d'altezza non superiore a metri 0,20 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura e/o strato di materiale di sintesi coibente.

ART.63**Locali integrativi per la residenza**

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, possono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per diversi usi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc) Detti locali devono avere una superficie netta minima di mq 24; tale superficie deve essere aumentata di mq.1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi devono essere ubicati in piani abitabili possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o del sottotetto.

Il volume edilizio centrato da detti locali è da considerare volume tecnico e non sarà computato sino ad un massimo di 150 mc.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

CAPO IV°**NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE
E DELLE STRUTTURE EDILIZIE****ART.64****Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto ottenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica

che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (grandini, risaliti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Responsabile dell'U.T.C., per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

- Categoria A - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, parascolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

- Categoria B - le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. 27-Aprile-1978 n.° 384.

ART. 65

Percorsi pedonali

- CATEGORIA A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio e delle attrezzature con la rete varia esterna e con le aree di parcheggio e agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di cm.1,5, il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm.2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m.0,90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10. cm., da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad una altezza di 0,80 metri e prolungato per 0,50 m. nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antiscivolo, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

- CATEGORIA B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

ART.66

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

- Categoria A - Al fine di agevolare il trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su due piani diversi con un dislivello massimo di cm. 2,5.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante una adeguata variazione del colore.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi un'adeguata percentuale di aree di parcheggio pari a un minimo del 10% dei posti auto totali di cui almeno il 5° deve essere riservata dimensionate in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

Tali parcheggi riservati non devono distare comunque più di m. 5 dall'accesso dell'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di 3,00 m. suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m., relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda di larghezza minima di m. 1,30, necessaria al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura e la connessa zona di libero movimento del minorato devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato o la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione del colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche "zebre".

Le zone pedonali del parcheggio devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando o questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm. con il piano carrabile.

- Categoria B - Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A tranne per quanto riguarda l'obbligo dell'inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

ART.67

Accessi

- Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali e con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

- Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m. 0,90.

ART. 68

Piattaforma di distribuzione

- Categoria A - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con ripiani di arrivo ai diversi ambienti solo con percorsi orizzontali).

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq. 6,00 con il lato minore non inferiore a m.2,00. Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali serviti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

- Categoria B - Per questa Categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

ART.69

Scale

- Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto lo sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale, per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile come piattaforma di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;
- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa $75^\circ \div 80^\circ$.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve avere compreso fra un minimo di cm. 2 e un massimo di cm. 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m. 1,00. Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la pensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad una altezza di m. 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati.

Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m. 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

ART.70

Rampe

- Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di m. 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%. Ogni dieci metri di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antiscivolo con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purchè rispondano ai requisiti di cui all'art. 73 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati ad altezza di m. 0,90 prolungato il piano per cm. 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 50. Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m. 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m. 1,40.

ART. 71

Ascensori

- Categoria A - In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m. di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m.;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m.;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di auto-livellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uno, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;

- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc), in caso di ostruzione del piano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello, comunque nel rispetto delle prescrizioni antincendio.

- Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.) deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m. con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m.;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40.;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

ART. 72

Corridoi e passaggi

- Categoria A - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 m.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere anti-scivolo; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

- Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m. 1,10.

ART. 73

Porte

- Categoria A - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m. con dimensione media ottimale di 0,90 m. .

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m. realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m., oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m. dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurare l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera previsione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva.

La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 metri.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la pensibilità.

- Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata di almeno una anta della dimensione minima di 0,80 m. .

Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 74**Pavimenti**

- Categoria A - I pavimenti all'interno della struttura edilizia ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antiscivolo; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc. nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

- Categoria B-Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 75**Locali igienici**

- Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque, non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m. 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,80 m. e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza di 0,40 m. dalla parete laterale destra.

La distanza fra bordo anteriore della tazza wc. e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m. dal pavimento. Gli accessori (comando per lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole e immediato. Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui si è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m. dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia e in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m. di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m. dal pavimento e ad una distanza di 5 cm. dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m. fissato nella faccia interne della porta, in modo da consentire l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza dell'asse wc di 40 cm., e dalla parete posteriore di 15 cm. in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm. dal bordo anteriore della tazza wc, e di 15 cm. dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico anti-usura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

- Categoria B - Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentire l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art.56 come S1, deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale 1,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 76**Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione**

- Categoria A - In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.) ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad una altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m. da pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

- Categoria B- Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 77**Impianti telefonici**

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m.;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m.;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 a dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m.;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.;

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,80 e 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m., e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 78**Sale per riunioni e spettacoli**

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzata anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale:

- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m.;

- larghezza 1,10 m.;

- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m.;

- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

CAPO V° PRESCRIZIONI VARIE

ART. 79 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. 80 ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e alla umidità.

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

ART. 81 ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 4,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile e provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 3,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), 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, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

ART. 82

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 larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

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

ART. 83

COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

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

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

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

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

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. 84

SPAZI SCOPERTI AGLI EDIFICI E USO

DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni. Negli spazi definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, mentre in quelli definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e/o orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni agli edifici devono essere accessibili da locali di uso comune.

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 prevedono 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 dalla 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 m. 1,00.

ART. 85**USCITA DALLE AUTORIMESSE,
RAMPE E PASSI 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 terminati 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. 3,50.

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 allo esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antiscivolo con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza pari a 0,90 metri.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente cap. IV art. 70.

ART. 86**MARCIAPIEDI E PORTICATI**

I marciapiedi, gli spazi, di passaggio e i porticati pubblici o di uso pubblico devono essere lastricati con materiale antiscivolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. 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. 0,45.

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

I marciapiedi lungo le strade e le piazze pubbliche o di uso pubblico non devono avere larghezza inferiore a m. 1.20.

ART. 87**RECINZIONI**

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

In ogni caso l'altezza totale della recinzione non può superare metri due con la parte in muratura non superiore a m.1

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

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

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello 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 Responsabile dell'U.T.C. può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 88**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.

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 nicchi accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 89**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 e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Responsabile dell'U.T.C., sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario o a chi per esso ai sensi dello art. 67 ordinamento enti locali approvato con D.L. P.Reg.Siciliana 29.10.1955 n° 6, 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 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. 90
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 Responsabile dell'U.T.C. 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 vengono rilevati abusi, il Responsabile dell'U.T.C., può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine, In caso di rifiuto o inadempienza il Responsabile dell'U.T.C. può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

ART. 91
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 collocati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo 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 Responsabile dell'U.T.C. 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. 92

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 Responsabile dell'U.T.C. 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. 93**DECORO E ARREDO URBANO**

Le costruzioni a carattere semi-permanente 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 stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Responsabile dell'U.T.C..

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

ART. 94**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 dell'U.T.C..

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; attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

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 e 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 essere arretrate dal filo esterno dell'edificio di almeno cm. 5.

E' consentito di apporre insegna a bandiere di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1.20 e ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegna é vietata in assenza di marciapiede.

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

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'U.T.C. 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 e 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 delle legislazioni vigenti sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forza, 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 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 che ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

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, é 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 di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione é 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 dalla autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada, o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Responsabile dell'U.T.C..

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. 95

TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non nuociono al libero transito e non impediscano visuale a danno dei vicini il Responsabile dell'U.T.C. può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

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

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

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, 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 trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguarda costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistico, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 96

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 di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

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

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Responsabile dell'U.T.C. i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 97

ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE.

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1-6-1939, n° 1089, oltre che l'approvazione del Comune, é richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca nell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni rurali, statue, vasi, ecc.

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 di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile dell'U.T.C., che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e 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, il Responsabile dell'U.T.C. può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conserva in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 98**Rinvenimenti di opere di pregio
Storico e artistico**

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 Responsabile dell'U.T.C., 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. 99**Zone verdi e parchi privati**

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo di 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 possibilmente 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 più cospicui e caratteristici.

ART. 100**Parcheggi**

L'obbligo di dotare le nuove costruzioni accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 15 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, in misura di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, è stabilito all'atto del rilascio della concessione edilizia, con dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo. Che deve essere registrata e trascritta nei modi di legge a cura e spese dell'interessato.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà rispetto a quella di cui al precedente comma (art. 31- L.R. 26.5.1973 n° 21).

I detti parcheggi non devono essere previsti in caso di ristrutturazione edilizia.

C A P O VII°**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE
ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI.****ART. 101****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 nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,50 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e mc. 0,80 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione. I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 57.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel Caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Responsabile dell'U.T.C., può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 102

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 realizzati 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 la 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 dal Responsabile Igiene Pubblica.

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 43.

La costruzione di cisterna per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 56, è dotato dei seguenti impianti igienici; vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 42.

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. 103

Impianto di riscaldamento e acqua calda.

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc...).

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 104

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 90, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esistenze dell'abitabilità, della igiene e del decoro.

ART. 105

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. 106

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettare 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. 1,50 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

2) L' allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.42.

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. 40 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza 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'intero. 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 il Responsabile Igiene Pubblica riconosca l'isolamento termico del fabbricato;

10) Per quanto attiene le 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. 107

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 108

Ispezione del Responsabile Igiene Pubblica - Sanzioni

Il Responsabile dell'U.T.C. può far compiere dal Responsabile Igiene Pubblica e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, 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 Responsabile dell'U.T.C. può ordinare 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 negli articoli precedenti, il Responsabile dell'U.T.C., sentito il Responsabile Igiene Pubblica può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 109

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 dieci metri, 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. 10,00 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 regolamento sia 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 Responsabile dell'U.T.C., sentito il Responsabile Igiene Pubblica, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

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

TITOLO III°

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE PER COMPLESSI CHIUSI E COMPLESSI DI EDILIZIA ABITATIVA DISCIPLINA DI ALTRE AUTORIZZAZIONI

CAPO I°

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI CHIUSI AD USO COLLETTIVO

ART. 110

Convenzione

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, costituiti da villaggi turistici e campeggi definiti nel successivo art. 111, la convenzione non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, e la loro manutenzione, di cui ai seguenti articoli, nonchè il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28. 1. 1977 N° 10

Restano salve le altre prescrizioni contenute nel Capo II del presente Titolo.

ART. 111

Definizione di complessi turistici ricettivi compensatori.

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare, sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) Villaggi turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta, attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc...) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;

b) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purchè trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonchè delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purchè in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende e roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purchè in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

ART.112

Domanda di concessione

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- d) l'impiego di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

ART.113

Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1: 2.000 o 1: 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa - rilasciata in data non anteriore a sei mesi- con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'individuazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semi-permanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di epurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.;
- h) gli elaborati per il rispetto delle prescrizioni della legge n. 46 del 9-3-90 recante "Norme per la sicurezza degli impianti";
- i) schema di convenzione di cui all'art.110.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o 'case mobili' ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

ART. 114

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

- La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq. 15.000, salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati.

- Il massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

- La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc...) ovvero dei manufatti semi-permanenti realizzati in materiali leggeri ('case mobili', bungalows, ecc...) non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

- Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

- La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,03 mc./mq. della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m. 4,50 salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici.

- Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

- Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

- Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

- E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

- E' consentita la parziale livellazione del terreno, purchè essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m.1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al presente art. 85.

- E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no; nella misura minima di una pianta ogni 150 mq., qualora non esistano in loco.

- Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semi-permanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannuciate, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

- L'area del complesso deve essere di norma munito di recinzione costituiti essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m. 0,50.
- Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq. 60.
- Le piazzole per i manufatti semi-permanenti realizzati in materiali leggeri ('case mobili', bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq. 120.
- Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semi-permanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.
- E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

ART.115**Parcheggi e strade interne**

- In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.
- All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il campeggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.
- Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto per ogni piazzola prevista nel campeggio.
- Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART.116**Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.**

- I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:
- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
 - 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
 - 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
 - docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.
 - Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.
 - Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.
 - I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature al minimo.
 - Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.
 - Le altre attrezzature di uso comune di cui al precedente art. 114 devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.
 - Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

ART. 117**Attrezzature tecnologiche**

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) Impianto idrico

- L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.

- Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

- La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

- Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

- La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso, secondo le disposizioni vigenti.

c) Raccolta dei rifiuti

- In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

- Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m. 100 da quella più lontana.

- Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

- Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, in tubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

- L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

- Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio:

- Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

- In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m. 50 dalla piazzola più lontana.

- E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 118

Norme Per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

- Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

- Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonchè per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo II° -Capo III° - riguardanti la categoria A.

- In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 75.

Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semi-permanenti (bungalows, 'case mobili', ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti artt. 75 e 76.

ART. 119

Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1.4.1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;

- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1.6.1939, n° 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;

- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;

- ad una distanza inferiore a m. 150 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste lacuali.

ART.120

Complessi ricettivi complementari preesistenti

Per i complessi ricettivi complementari (villaggi turistici e campeggi) esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con convenzione adeguandosi alle norme del presente Capo I.

CAPO II°

**LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E
LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI**

ART.121

Definizione generale.

Si premette che: le opere di urbanizzazione primaria sono:

(art. 4 Legge 29.10.1964 n° 847)

- a) la rete viaria e gli spazi destinati al parcheggio;
- b) l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- c) pubblica illuminazione;
- d) impianto di fognatura;
- e) rete idrica di distribuzione dell'acqua potabile;
- f) spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

(Legge 22.10.71 n° 865 art. 44)

- a) asili nidi e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Nelle zone nelle quali è consentita e prescritta dal P.R.G. la edificazione a mezzo di lottizzazione convenzionata, Enti e privati, singoli o riuniti in consorzio (indicati come "il lottizzante") possono presentare al Comune secondo le procedure indicate nel seguito e nei limiti previsti dalle norme del P.R.G., il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

ART.122

Contenuto

Il progetto di piano di lottizzazione deve indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, nonchè degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonchè ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
- f) l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema plano-volumetrico degli edifici previsti;
- g) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.

Dovranno inoltre essere indicati il recapito finale della rete fognaria e gli allacciamenti alle esistenti reti cittadine quali, rete idrica, elettrica, telefonica, ecc. Il piano di lottizzazione convenzionata deve indicare gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 121.

Gli spazi relativi alle opere di urbanizzazione primaria vanno reperiti tutti all'interno della lottizzazione.

Quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria vanno reperiti sia all'interno che all'esterno della lottizzazione, in funzione delle specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale.

ART. 123

Entità di aree da cedere al Comune e oneri a carico del lottizzante.

L'entità delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se lo strumento urbanistico generale non preveda quantità superiori, va calcolata sulla base del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444.

Tali aree vanno cedute gratuitamente al Comune.

Il lottizzante, oltre alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria è tenuto alla realizzazione delle stesse che vanno cedute. Previo il loro collaudo.

Inoltre lo stesso lottizzante, oltre alla cessione delle predette aree al Comune, è tenuto alla corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge n° 10/77 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal

Comune in base alle tabelle parametriche di cui al D. dell'Assessorato regionale per lo Sviluppo Economico 31.5.1977, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare.

Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art 14 della legge n° 10/87 (4° comma lettera a L.R. N° 71/78).

ART. 124**Procedura per l'approvazione**

Dopo la presentazione della domanda di autorizzazione da parte del lottizzante con allegato il progetto di piano e lo schema di convenzione, l'iter da eseguire è il seguente:

a) istruttoria del progetto e dello schema di convenzione da parte degli organi tecnici comunali;
b) parere igienico sanitario del Responsabile Igiene Pubblica della A.U.S.L al quale il progetto di piano deve essere sottoposto;

c) acquisizione dei pareri della Soprintendenza e dello Ufficio del Genio Civile competenti. Il parere della Soprintendenza è necessario solo nei casi in cui il piano di lottizzazione interessa immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 29 Giugno 1939 n° 1497, che deve essere espresso nel termine di due mesi dalla richiesta.

Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende espresso favorevolmente (3° comma art. 14 L.R. N° 71/78);

d) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che dovrà essere adottata entro novanta giorni dalla presentazione del piano di lottizzazione.

Tale delibera diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo. Per i piani di lottizzazione che ricadono nei casi previsti dall'art. 12 della legge regionale N° 71/78, e cioè:

- che interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale;
- che costituiscono attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dal Comune ma non ancora approvati dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;
- che costituiscono attuazione di programmi di fabbricazione approvati dopo l'entrata in vigore della legge 6 Agosto 1967 N° 765 e non adeguati alla Legge Regionale 31.3.1972 N° 19; è prescritto il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro novanta giorni dalla richiesta (2° comma art. 14 L.R. N° 71/78);

e) stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

ART. 125**Esecuzione delle convenzioni per lottizzazioni.****Rilascio delle concessioni di costruzione ed esecuzione lavori.****Estinzione degli oneri di garanzia.**

a) Il Comune preso atto dell'impegno della cessione delle aree, del deposito delle garanzie e in base alla convenzione stipulata, rilascia, previa presentazione del progetto esecutivo, la concessione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e successivamente, rilascia concessioni al massimo per quella parte del volume complessivo V che è prevista, in prima fase di attuazione, alle voci b) del presente articolo;

b) In tutte le lottizzazioni la procedura è la seguente:

b/1) Le concessioni per edifici rilasciate al momento in cui la convenzione diventa operante per il Comune, consentono l'attuazione a scaglioni del volume complessivo V previsto nel progetto plano-volumetrico unito alla convenzione. Purchè con ogni scaglione vengano realizzati gli edifici per una cubatura complessiva non superiore a 3.000 mc.

b/2) Il lottizzante procede alla realizzazione di opere di urbanizzazione, secondo la concessione rilasciata, in modo che risultino perfettamente serviti gli edifici dello scaglione realizzato. Terminate tali opere, chiede il controllo delle stesse, e per quelle collaudabili chiede il collaudo agli uffici comunali competenti. Tale collaudo viene eseguito da tecnico abilitato nominato dal comune a spese del lottizzante. Ottenuti controlli e collaudi unitamente alla dichiarazione degli uffici stessi che le opere di urbanizzazione dello scaglione previste dalla convenzione a carico del lottizzante è stato eseguito, il lottizzante può chiedere ulteriori concessioni per la costruzione di altri due scaglioni del volume complessivo V degli edifici previsti nel plano-volumetrico unito alla convenzione.

b/3) Il Comune, accertata la effettiva esecuzione delle opere di urbanizzazione che servono perfettamente gli altri due scaglioni a carico del lottizzante, secondo la convenzione, sottopone ad approvazione i progetti degli edifici e rilascia concessioni per un ulteriore scaglione del volume complessivo V degli edifici previsti nel plano-volumetrico unito alla convenzione.

b/4) Il lottizzante completa tutta le opere di urbanizzazione a suo carico, ne chiede il collaudo agli uffici comunali competenti, il collaudo verrà eseguito da tecnico abilitato scelto dal comune a spese del lottizzante, ottenutolo, può chiedere concessione edilizia per tutti gli edifici che sono ancora previsti nel plano-volumetrico, presentando i relativi progetti. Il Comune, visti i collaudi, sottopone i progetti per le approvazioni delle concessioni richieste, ed estingue gli oneri di garanzia di cui alla convenzione.

Il rilascio delle concessioni per gli edifici, in alternativa alla modalità progressiva di cui sopra, può essere effettuato anche ad una sola data quando il lottizzante presti fideiussione bancaria di importo pari al 110 per cento del costo di appalto incrementato del 20% per spese tecniche ed amministrative di tutte le opere di urbanizzazione primaria stimate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tale fideiussione sarà annualmente adeguata secondo le variazioni dei costi di costruzione ISTAT; sarà estinta a collaudo definitivo di tutte le opere.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato oltre a quanto disposto dai commi precedenti, anche al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo Sviluppo Economico dell'11.11.1977, adeguato dal Comune annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

**CAPO III°
DOCUMENTI E PROGETTI
DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATE
PROPOSTE DI CONVENZIONE**

ART.126

Domanda di lottizzazione, documenti, progetti allegati da presentare a corredo.

Il proprietario di aree che intende lottizzare a scopo edificatorio presenta al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Responsabile dell'U.T.C.; se le aree appartengono a più proprietari, deve allegarsi alla domanda atto notarile dimostrante il loro consenso alla lottizzazione e l'impegno di sostenere in solido tra loro gli oneri relativi. (Se coloro che presentano domanda sono rappresentati, in base allo immobile catastale, dei tre quarti del valore di tutte le aree interessate dalla lottizzazione - edificabili, da conservare in proprietà e da cedere al Comune - possono chiedere al Comune

l'applicazione della legge urbanistica 17.8.1942 n°1150, modificata e integrata con la legge 6.8.1967 n° 765, riguardante i comparti edificatori; in tal caso il Comune, visto e approvato in via preliminare il progetto di lottizzazione, segue la procedura prevista dalle leggi per i comparti edificatori). In assenza di iniziativa dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento delle loro unità immobiliari non assumono di intraprendere attività edificatoria per piani di lottizzazione ai sensi della legge urbanistica citata ed in conformità a quanto previsto dall' art. 28 L.U., il Comune può invitare i proprietari delle aree di un determinata zona, a presentare un piano di lottizzazione e ove i proprietari non aderiscono può ordinare la redazione d'ufficio.

Nella domanda di lottizzazione deve risultare esplicitamente quanto previsto anche per le domande di concessione edilizia alle voci a) b) c) dell'art. 11 del presente Regolamento, inoltre l'indicazione del titolo (o titoli) dimostrante che le aree interessate della lottizzazione sono di proprietà del o dei richiedenti, indicati nel seguito come "il lottizzante".

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) Titolo dimostrativo o titoli dimostrativi della proprietà delle aree interessate dalla lottizzazione proposta; il titolo deve riguardare tutte le aree che, secondo lo strumento urbanistico approvato e le Norme di attuazione, fanno obbligatoriamente parte della lottizzazione; aree edificabili e aree non edificabili, aree da conservare in proprietà del lottizzante e aree da cedere al Comune. Quando è richiesta l'applicazione della legislazione sui comparti edificatori il titolo deve dimostrare che sono di proprietà del lottizzante aree che, in base all'imponibile catastale, rappresentano i tre quarti almeno del valore di tutte le aree della lottizzazione, edificabili e non edificabili, da conservare in proprietà e da cedere al Comune.

b) Estratto e certificato catastale di tutti i terreni inclusi nella lottizzazione, rilasciati in data non anteriore a sei mesi dalla data della domanda, estratto catastale dei terreni che ricadono entro una distanza di 100 metri almeno misurata all'esterno del perimetro della lottizzazione e normalmente ad esso perimetro.

c) e c') Planimetria su base catastale estesa ai terreni interessati dalla lottizzazione e quelli che allo esterno della stessa, ricadono entro una distanza di 100 metri almeno misurata all'esterno del perimetro e normalmente ad esso; su tale planimetria sono da riportare, oltre ai limiti di proprietà, le destinazioni di uso previste dallo strumento urbanistico; altra planimetria su base catastale estesa come la prima e riportante, oltre ai limiti di proprietà, lo schema della utilizzazione proposta dal lottizzante con chiare distinzioni delle aree che, a lottizzazione eventualmente approvata, restano in proprietà al lottizzante e delle aree che diventano di proprietà del Comune; sia la prima che la seconda planimetria devono essere quotate in modo da permettere un controllo esatto delle superfici ed essere corredate dal calcolo delle superfici stesse;

d) Planimetria indicante due capisaldi planimetricamente e altimetricamente individuati sul terreno ai quali riferire tutte le misurazioni e indicate inoltre la posizione di serbatoi idrici, elettrici e di depurazione di acque luride, esistenti o di futura costruzione;

e) Planimetria (estratto dello strumento urbanistico in scala eguale alla cartografia dello strumento urbanistico estesa per 500 metri almeno all'esterno del perimetro della lottizzazione; altra planimetria scala come sopra estesa come la prima e riportante in linee tratteggiate le stesse che appaiono sullo strumento urbanistico e in linee continue i limiti della lottizzazione proposta, distinguendo con diverso fondo le aree da conservare in proprietà al lottizzante e le aree cedere al Comune;

f) Rilievo planimetrico e altimetrico dei terreni, scala 1:500, indicante situazione esistente al momento della presentazione della domanda, con indicazione delle quote s.l.d.m. di tutti i punti di incrocio (o in prossimità di tutti i punti di incrocio) di un reticolo di riferimento avente maglia di metri 20 x 20, e riportante anche l'andamento delle curve di livello di metro in metro; il rilievo deve interessare i terreni interni al perimetro della lottizzazione e tutti quelli esterni fino ad una distanza di m.100 almeno dal perimetro; deve indicare le opere esistenti sui terreni, compresi edifici, marciapiedi, piazzali,

strade, recinzioni, pali e tralicci, linee elettriche, impianti di acquedotti e fognature e relativi pozzetti; pozzi, pozzi neri, cisterne.

g) Progetto plano-volumetrico redatto da un architetto o un ingegnere iscritto al rispettivo Albo, ovvero redatto da un gruppo di ingegneri e architetti di cui verrà indicato il capogruppo responsabile verso il Comune;

g') Rappresentazione a scala 1:500 della prevista sistemazione dei terreni, con il progetto dell'andamento futuro delle curve di livello nelle aree da sistemare a parco o giardino, tenendo conto degli scavi, dei riporti, dei livellamenti e delle scarpate da effettuare; di alberi da trapiantare; rappresentazione quotata altimetricamente, sulla stessa tavola; di strade, piazzali, marciapiedi pavimentati da eseguire; della posizione dei pali di illuminazione; rappresentazione sulla stessa tavola delle sagome planimetriche degli edifici previsti e riferita una tabella con i dati:

- a) superficie coperta in mq.
- b) altezza fuori terra a monte in m.
- c) altezza fuori terra a valle in m.
- d) volume globale lordo fuori terra in mc.
- e) volume globale lordo in piano terra in mc.
- f) volume globale lordo semi interrato in mc.
- g) volume globale lordo interrato in mc.
- h) volume complessivo V dell'edificio pari alla somma dei volumi d), e), f), g).
- i) volume V calcolato secondo le norme del presente Regolamento.

Accanto ad ogni valore di cubatura sono da indicare le destinazioni prevalenti dei volumi relativi.

In base a quanto detto, all'interno di ogni sagoma di fabbricato o in prossimità, o con riferimento ad essa, sarà disegnata una tabella che avrà valore cogente ai fini del successivo rilascio di concessioni edilizie.

Un numero od una lettera posti a fianco di ogni tabella fa riferimento al tipo edilizio (che è da rappresentare in scala 1:200 almeno in altre tavole).

g/2) Planimetria scala 1:500 riportante gli elementi fondamentali della precedente (sagoma di edifici, strade, parcheggi, marciapiedi, quote superficiali principali) e con l'indicazione dell'andamento e del dimensionamento degli impianti idraulici, telefonici, elettrici (per illuminazione esterna e per la distribuzione dell'energia e l'illuminazione all'interno degli edifici) e di fognatura; saranno in particolare l'ubicazione dei pozzetti dei vari impianti e la quota al piede dei pozzetti, i diametri e le pendenze delle tubazioni previste tra un pozzetto e l'altro indicati con simbolo, i materiali adottati per le diverse tubazioni; saranno allegati a tale planimetria i calcoli per il dimensionamento degli impianti; la planimetria sarà estesa ai punti di allaccio e ai punti di scarico secondo le indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali.

Sarà allegato, per ogni tipo di impianto, lo schedario dei vari tipi di pozzetti, disegnato ciascuno a scala 1:20, con indicazione dei materiali usati e dei tipi di coperchi o di grate usate.

Sarà sempre prevista separazione tra fognatura di acque bianche piovane e fognature di acque luride. Saranno allegati i tipi di lampioni e le caratteristiche lampade per illuminazione esterne.

All'interno, o in vicinanza delle sagome degli edifici e con riferimento ad esse, il luogo delle tabelle richieste nel documento d) scritto in g/1, saranno indicati con tre numeri, nell'ordine:

- numero di persone in momento di massimo affollamento;
- numero cucine;
- numero di W.C. e numero di lavandini e di bagni;
- previsti all'interno di ciascun edificio.

g/3) Planimetria scala 1:500 riportante gli elementi fondamentali di planimetria (sagome di edifici, di strade, parcheggi, marciapiedi, ecc.; quote principali) con l'indicazione dei tipi di materiale e dei loro colori per quanto segue:

- strade, parcheggi, piazzali;
- marciapiedi di vario tipo (stradali, intorno a edifici, entro i giardini e i parchi);
- rivestimenti di muri di sostegno e di muri d'ungheia;
- cordoni stradali e di marciapiedi;
- recinzioni, cancelli, ringhiere;
- prati;
- alberi;
- elementi vari di arredo esterno.

Dette indicazioni saranno completate da particolari costruttivi scala 1:100 agli elementi in essa rappresentati.

Questa planimetria sarà completata dai particolari elementi di arredo e finitura esterna, e indicazione dei relativi materiali e colori. In prossimità o all'interno di ogni sagoma di edificio saranno indicati, con lettere riferite ad apposita tabella e con valore cogente per i successivi progetti per concessione di costruzione:

- a) tipo, materiali, colore degli elementi principali caratterizzanti le costruzioni;
- b) profili-sezioni a scala 1:500 dei terreni interessati dalla lottizzazione; i profili-sezioni sono da eseguire in due direzioni pressochè ortogonali e, per ogni direzione sono da eseguire almeno due profili-sezioni. In essi appariranno:
 - L'andamento del terreno nel piano verticale del profilo-sezione, prima della trasformazione;
 - l'andamento del terreno e la sagoma degli edifici attraversati dal piano verticale del profilo-sezione;
 - le sagome degli edifici e delle sistemazioni visibili oltre il piano del profilo-sezione.

Gli alberi esistenti e previsti saranno eventualmente riportati con linea di contorno in modo da non nascondere edifici e opere da eseguire. Sui profili-sezioni le quote altimetriche alla base e sulle terrazze degli edifici rappresentanti volumi tecnici e i camini eventuali sopra le terrazze vanno rappresentate.

I profili-sezioni devono essere estesi per 100 metri almeno verso l'esterno, a destra e a sinistra della lottizzazione.

- c) Schemi a scala 1:200 almeno (e se ritenuto opportuno, a scale maggiori e con particolari) degli edifici.

Per ogni tipo di edificio sono richiesti i seguenti schemi di piante: di copertura con l'ingombro di eventuali volumi tecnici; piano tipo; piano terra; l'ingombro della proiezione di tutti i volumi su un piano orizzontale, ai fini del calcolo dei distacchi.

Sono richiesti almeno due schemi di prospetti per ogni tipo, con il profilo dei volumi tecnici.

Per ogni tipo si indicano con note, piano per piano, le destinazioni d'uso previste, i volumi lordi globali; i volumi lordi separatamente per il piano dei volumi tecnici, i piani fuori terra, i semi interrati speciali, i seminterrati, gli interrati. Gli schemi vanno quotati in larghezza e altezza, considerando separatamente anche l'altezza dei volumi tecnici.

Vanno indicati i materiali visibili all'interno ed i loro colori.

- d) Tabella dei dati di progetto, con l'indicazione di quanto segue:

- superficie totale della lottizzazione;
- superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso;
- i volumi edificabili globali lordi fuori terra, seminterrati, seminterrati speciali, interrati e volumi complessivi

V;

- i volumi come sopra per ogni singolo lotto, globali e complessi V;
- gli indici di fabbricabilità territoriale per le aree con diverse destinazioni d'uso;
- gli indici di fabbricabilità fondiaria per ogni singolo lotto;
- i rapporti di copertura entro i lotti;
- i distacchi da rispettare sia tra edifici, sia tra diversi tipi di confine o linee;

- le altezze ammissibili in ogni lotto (altezze dai marciapiedi attornianti l'edificio alle terrazze e altezze dalle terrazze al colmo degli eventuali volumi tecnici);

- le dimensioni ammesse per volumi tecnici.

e) Norme per la redazione dei progetti di singoli lotti e le norme tecniche di attuazione.

Sia che i lottizzanti intendano costruire in proprio, sia che intendano vendere o dare in concessione tutti o parte dei lotti urbanizzati e consentire perciò a terzi di presentare successivamente progetti specifici in ordine al progetto di lottizzazione, le norme devono essere strutturate in modo da assicurare il rispetto di quanto rappresentato nel progetto di lottizzazione; tutti i numeri, i simboli, le quote, i materiali, i colori rappresentati nelle tavole sono parte integrante delle norme; i tipi edilizi sono da rispettare in linea di massima purchè siano rispettate le altezze massime e le dimensioni massime ivi indicate, nonchè le quote al piede degli edifici e sia rispettato il Regolamento edilizio del Comune nei suoi vari articoli.

f) Relazione illustrativa, con l'esposizione degli scopi, il riassunto dei principali elementi tecnici, il programma di attuazione, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio per l'attuazione delle lottizzazioni convenzionate.

g) Relazione geologico-tecnica con riferimento alla legge n°64 del 2.2.1974.

h) Schema di convenzione secondo le prescrizioni dell'articolo successivo.

Tutti i documenti devono essere presentati in 5 (cinque) copie; tutti devono essere firmati dal lottizzante e dal progettista o progettisti da lui incaricati della redazione. Il nome e l'indirizzo di tutti i progettisti e del lottizzante devono apparire su tutti gli elaborati, in lettere formato stampa. Le tavole devono essere numerate; su ogni tavola deve essere richiamato il numero di elaborati di cui il progetto di lottizzazione si compone; altrettanto di casi per le Norme, la relazione, lo schema di convenzione.

ART. 127

Proposte di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cedere, secondo lo strumento urbanistico vigente e relative norme di attuazione, salvo il caso previsto all'art.128, o in mancanza quelle indicate all'art.123, ove lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della legge del 28/1/1977 n°10 e successive modifiche ed integrazioni, dove non sia possibile altrimenti.

b) La esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno di aree destinate all'edilizia residenziale come strade, piazze e piazzali, marciapiedi, opere civili, cavi e apparecchi relativi ad impianti elettrici e di illuminazione di vario tipo e ad impianti telefonici, fognature, impianti di distribuzione acqua. Vedasi anche l'art.128.

Tali opere vanno cedute al Comune.

c) L'impegno da parte del "lottizzante" che le aree di cui alla precedente lettera a) e le opere di urbanizzazione previste nella precedente lettera b) vengano cedute al Comune entro il termine non superiore al periodo di validità del programma e comunque prima del rilascio dei certificati di abitabilità o a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale per necessità di quest'ultima della disponibilità delle opere e aree predette;

d) Il versamento al Comune del 10% del costo di appalto (stimato dagli uffici comunali) di tutte le opere descritte in b).

e) Il versamento di una quota del costo delle urbanizzazioni primarie che interessano sedi viarie previste nel P.R.G. a servizio di due o più lottizzanti.

Tale quota è calcolata dagli uffici Comunali come segue:

1) Individuando il costo di appalto delle urbanizzazioni qui considerate e poco oltre elencate dai numeri 1' a 6'.

2) maggiorando tale costo del 20% per spese di progettazione, direzione lavori, collaudi, spese per gare di appalto, altre spese amministrative e contabili;

3) dividendo tale costo così maggiorato per il numero dei metri cubi di volume complessivo costruibile V al massimo in tutte le zone destinate alla edilizia residenziale od ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico o privati di uso pubblico di tutte le lottizzazioni che formano "sistema" con quelle per la quale si stipula convenzione, quest'ultima inclusa;

4) moltiplicando infine il risultato della divisione operata in 3) per il numero di metri cubi di volume complessivo V costruibile al massimo in tutte le zone della lottizzazione per la quale si è stipulata convenzione; si assumono sempre in tali calcoli, i metri cubi massimi indicati nelle Norme di Attuazione, senza tener conto delle variazioni ammesse in sede esecutiva.

La quota considerata nella presente voce e) punti da 1 a 4, può essere ridotta quando il lottizzante assume l'onere dell'attuazione di tutte o di parte delle urbanizzazioni utili anche ad opere ricadenti in altre lottizzazioni da eseguire prima del rilascio delle concessioni, e la riduzione è proporzionale a tale parte; nel qual caso versa però al Comune, come garanzia, il 10% del costo di appalto della parte che il lottizzante attua direttamente.

Per il rilascio delle concessioni autorizzate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione la garanzia sarà del 110% dell'importo come sopra stimato, da aggiornato secondo quanto prescritto nell'ultimo comma del precedente art.125.

E' da considerare tra le opere interessanti sedi viarie previste nel P.R.G. a servizio di due o più lottizzazioni:

1') strade a servizio di più lottizzazioni o attraversanti più lottizzazioni (incluse modellazioni del terreno, marciapiedi, sedi stradali, aiole stradali, segnaletica, ecc.) compreso l'acquisto di terreno, ove necessario;

2') anelli di tubazioni o rami per tubazioni di acqua e serbatoi, costruzioni di varie lottizzazioni e le opere citate in 1') e 5');

3') cabine elettriche di trasformazione, nuove linee e allacci interessanti sia le varie lottizzazioni sia le opere citate in 1') e 5');

4') rami di fognature per acque bianche, rami per acque nere, stazioni di depurazione, interessanti sia costruzioni di varie lottizzazioni sia opere citate in 1') e 5'); tali impianti devono essere previsti secondo le norme dell'art.61 del presente Regolamento, compreso l'acquisto di terreno ove necessario;

5') canalizzazioni telefoniche e impianti interessanti più lottizzazioni; cabine telefoniche pubbliche in aree impegnate dalle opere citate in 1') e 5');

6') illuminazione pubblica (cavi, tubi porta cavi, cabine di t, pozzetti, lampioni e lampade) nelle aree interessate dalle opere citate in 1') e 5');

f) L'impegno ad effettuare versamenti previsti in d) ed e) con deposito vincolato a favore del Comune, a titolo di cauzione, in denaro o mediante polizza fidejussionaria, presso il tesoriere comunale.

Il termine non superiore al periodo di validità del programma per la cessione delle aree e delle relative opere, con l'impegno di cui alla precedente lettera c);

g) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni d'ufficio ai sensi degli artt.134 e 135 del presente Regolamento.

h) La possibilità per il lottizzante di richiedere anche dopo la stipula della convenzione l'approvazione di varianti alla lottizzazione, presentando in tal caso al Comune in 5 copie i nuovi progetti completi di tutti gli elaborati descritti all'art.126 del presente Regolamento, nel rigoroso rispetto sia alle norme di attuazione sia della convenzione stipulata, ed ottenendo dal Comune l'autorizzazione ad attuare le opere secondo tale variante con le procedure dell'autorizzazione originaria.

i) La corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977 n°10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore regionale allo sviluppo economico 31/5/1977, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare.

Vedasi, in tutti i casi, quanto previsto dall'art.128.

ART.128

Esecuzioni in lottizzazioni convenzionate, da parte del Comune o di altri Enti, di urbanizzazioni che secondo Norme e Regolamento sono a carico dei lottizzanti.

Quando il Comune o altro Ente pubblico, anche prima che iniziano le operazioni di lottizzazione, e/o diviene possessore di suoli all'interno di un'area lottizzabile tra quelli che, secondo il regolamento, il lottizzante dovrebbe cedere al Comune; quando inoltre il Comune od altro Ente pubblico esegue a proprie spese, su tali suoli, opere di urbanizzazione primaria tra quelle che, secondo il Regolamento dovrebbero essere eseguite direttamente da un lottizzante o i cui oneri dovrebbero essere a carico di un lottizzante, si procede come indicato nelle seguenti lettere a) o b) ovvero applicando in modo combinato quanto previsto in a) e in b), tenendo conto dell'ultimo comma del presente articolo:

a) Il lottizzante versa al Comune una somma pari al valore secondo dei suoli che egli avrebbe dovuto cedere al Comune secondo lo strumento urbanistico, valore da ricavare con i criteri previsti dall'art. 14 della legge n°10/77, e successive modifiche ed integrazioni versa altresì al Comune una somma pari al valore delle opere che egli avrebbe dovuto, secondo lo stesso strumento, eseguire direttamente e delle quali avrebbe dovuto comunque sostenere l'onere determinate con un apposito computo che dovrà essere approvato dall'U.T.C.; ciò va a compenso di quanto il Comune in urbanizzazioni primarie e secondarie, da effettuarsi a servizio e a miglioramento del "sistema di lottizzazione" in cui il lottizzante opera;

b) Il lottizzante cede al Comune nell'ambito e nelle immediate vicinanze del "sistema di lottizzazione" in cui opera, altri suoli, eguali in valore a quelli che avrebbe dovuto cedere, e scelti sempre in aree che lo strumento urbanistico destina ad usi pubblici tale valore sarà stabilito da apposita stima che dovrà essere approvata dall'U.T.C.; il lottizzante esegue nell'ambito o nelle immediate vicinanze del "sistema di lottizzazione" in cui opera altre urbanizzazioni di interesse pubblico, eguali in valore a quelle che avrebbe dovuto eseguire previo apposito computo approvato dall'U.T.C..

In ogni caso gli oneri complessivi del lottizzante, considerando l'insieme dei versamenti da effettuare e dei suoli da cedere, non devono subire variazioni rispetto a quanto previsto nei precedenti articoli, salvo contraria decisione del Consiglio Comunale, espressa con apposita Delibera, al fine di favorire determinate lottizzazioni per ragioni di riconosciuto interesse pubblico: in tal caso la Delibera deve indicare con quali altri fondi a disposizione del Comune o di altre amministrazioni le urbanizzazioni sono eseguite, ed i tempi delle attuazioni.

ART. 129

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci (10) anni, salvo diversa durata derivante dall'attuazione di programmi di limitata estensione.

Art. 130

Penalità di inadempienza da parte del lottizzante.

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. Il Comune potrà inoltre procedere alla esecuzione in danno delle opere facenti carico al privato ed

eventualmente al trasferimento forzoso della proprietà della aree in cui sia pattuita la cessione. In forza del disposto dell'art. 2932 c.c..

ART. 131**Svincolo della cauzione a garanzia**

della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell' U.T. Urbanistica dopo il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune ed a spese del lottizzante.

CAPO IV**PROGETTI E PLANO-VOLUMETRICI REDATTI DAL COMUNE PER LOTTIZZAZIONI
PER AREE RICADENTI NEI PERIMETRI DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE 167
- PIANI PARTICOLAREGGIATI - PIANI DI RECUPERO DELL'ESISTENTE.****ART.132****Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

Il Responsabile dell'U.T.C., ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Responsabile dell'U.T.C. provvede per la compilazione d'ufficio, attenendosi alle prescrizioni dello art.28 della legge urbanistica.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato e notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili nel caso anche in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato e lo presentino incompleto degli elaborati indicati nel presente Regolamento, oppure lo presentino con visioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

I progetti di lottizzazione compilati d'ufficio sono completati da progetti plano-volumetrici compilati come descritto negli artt. precedenti per le lottizzazioni convenzionate in quanto applicabili.

ART. 133**Compilazione a cura del Comune di progetti plano-volumetrici per aree incluse in "Zone 167".**

I progetti plano-volumetrici per "Zone 167" compilate a cura del Comune sono costituiti dagli stessi elementi definiti all'articolo precedente per i plano-volumetrici d'ufficio relativi a lottizzazioni; inoltre da quanto previsto dalla legge 167 in proposito. Possono essere completati, ove ritenuto necessario, da alcuni degli elementi progettuali prescritti all'art. 126 del presente Regolamento, per i plano-volumetrici per lottizzazioni convenzionate eseguiti da privati.

ART. 134**Estensione di zone da includere nei piani ex legge 167.**

L'estensione delle zone da includere nei piani ex legge 167 è determinata in relazione alle esigenze della edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Nell'ambito dei piani di zona potrà essere riservata un'aliquota, non inferiore al 10% e non superiore al 40% della area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, N° 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari.

Gli interventi di cui al precedente comma potranno avvenire, per le singole costruzioni, in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 Agosto 1978 n° 457. (art. 17 L.R. 71/78)

Art. 135

Piani particolareggiati.

Il contenuto e l'approvazione dei piani particolareggiati sono previsti agli articoli 9 e 12 della legge regionale 27.12.78 N° 71.

Art. 136

Piani di recupero.

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5 Agosto 1978 N° 457, relativi ai centri storici, nonché negli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati e non presenti tutti contestualmente, si attuano con la osservanza delle finalità indicate nell'art.1 della legge regionale 7 Maggio 1976 N° 70, e devono avere carattere prevalentemente conservativo. Tali piani sono approvati dal Consiglio Comunale ai sensi del 2° comma dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 N° 457, e trasmessi all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente entro dieci giorni dalla data di riscontro di legittimità dell'organo di controllo.

La delibera di cui al precedente comma diviene esecutiva se, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, l'Assessore regionale per il Territorio e l'Ambiente non adotta alcuna determinazione.

Quando i predetti piani di recupero prevedono gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78, la loro approvazione resta di competenza dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente che vi provvede ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 27.12.78 n° 71.

I piani di recupero sono disciplinati dal titolo IV della legge 5 agosto 1978 n°457, purchè non in contrasto con l'art.55 della legge regionale 27.12.1978, n° 71. E' possibile procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente con le modalità previste dalla circolare regionale n.3/2000.

CAPO V°

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 137

CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.T.C..

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 119 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione é comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile dell'U.T.C. può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 138**SOSTA CONTINUA DI ROULOTTES 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 Responsabile dell'U.T.C. ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

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 Responsabile dell'U.T.C. può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART. 139**INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI,
PRECARIE E GONFIABILI**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, generi alimentari o adibiti, a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine ed altri impianti sportivi, ecc.); di tendoni o similari per spettacoli rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'U.T.C., anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesta, sentito il parere del Responsabile Igiene Pubblica; l'autorizzazione é subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto 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 Responsabile dell'U.T.C. può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

Non é 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 (roulotte 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 - CAPO I.

ART. 140**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.). 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 e purchè la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 1.50.

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 visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione, non deve superare preferibilmente i mq. 6,00 e l'altezza totale non può superare i m. 3,00.

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

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

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

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in 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. 141

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.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Responsabile dell'U.T.C. e sentito il Responsabile Igiene Pubblica, essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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 Responsabile dell'U.T.C. può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suseposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 142

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico é consentita previa autorizzazione specifica del Responsabile dell'U.T.C., il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'U.T.C., può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente 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 dissestare il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o, per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C., in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile dell'U.T.C. può, 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 di edificabilità contenute nel presente 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 subordinato al pagamento delle relative tasse e il Responsabile dell'U.T.C. può prescrivere 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 e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati nell'art.157.

ART.143

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 dell'U.T.C., 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.144

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche e soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C. e del Responsabile Igiene Pubblica.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione é subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed inequaglianze che permettano il ristagno dell'acqua. Qualunque sia l'entità

della discarica, in base al tipo di rifiuto da smaltire, si dovrà preventivamente acquisire il nulla-osta e/o l'approvazione degli Enti preposti competenti, come per legge.

ART. 145**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 dell'U.T.C., subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idro-geologico, completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda e delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idro-geologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 500 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione, è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estenzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa e revocata a giudizio insindacabile del Responsabile dell'U.T.C., sentito il Tecnico e il Responsabile Igiene Pubblica, qualora si manifestino effetti negativi sul l'equilibrio idro-geologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione ai pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché 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 con atto d'obbligo, di cui al precedente art. 6.

ART. 146**Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali e devono 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, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalzatura, di potatura, e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 147

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche.

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 dell'U.T.C., e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

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 contenute nei precedenti art. 70 e 85.

ART. 148

Impianti di captazione dell'energia alternativa.

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Responsabile dell'U.T.C., l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

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 VI° DISPOSIZIONI L.R. 4/2003

CAPO I

REUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, DELLE PERTINENZE, DEI LOCALI ACCESSORI E DEI SEMINTERRATI DEGLI EDIFICI ESISTENTI E REGOLARMENTE REALIZZATI AL 17/04/2003.

ART. 149**Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio**

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purchè siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Per l'adozione di detta variazione è obbligatorio acquisire il parere della competente Soprintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

ART. 150**Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica**

Al fine di favorire la riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali, nei fabbricati realizzati con programmi di edilizia sovvenzionata ovvero convenzionata-agevolata consentito il cambio di destinazione d'uso delle pertinenze degli alloggi realizzate alla data del 30 giugno 2002, fatta eccezione delle pertinenze assoggettate a vincolo permanente ai sensi dell'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

ART. 151**Opere intere**

In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadrato di superficie chiusa.

Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8.

Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

T I T O L O V I I °
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

C A P O I °
DISPOSIZIONI FINALI
CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI
DESTINAZIONE DEI PROVENTI

ART. 152

Attività' di vigilanza. organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Responsabile dell'U.T.C. 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) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nelle lottizzazioni, nella concessione e/o autorizzate e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili. In particolare:

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione. nonché quanto tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita. o atti equivalenti. del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali le dimensioni in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano. purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 mq.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso del mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto. esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

I frazionamenti catastali di terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non é allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli Uffici Comunali, che il tipo medesimo é stato depositato presso il Comune.

I Pubblici Ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al comune ove è sito l'immobile.

Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 D.P.R. 380/01, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7 dello stesso articolo, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8 del D.P.R. 380/01.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonchè agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Il Responsabile dell'U.T.C. può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica possono accedere ai cantieri, alle costruzioni, ai fondi nei casi previsti dalle norme vigenti devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART. 153

Sospensione dei lavori

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n.

1766, nonché delle aree di cui alla L. 1089/39 e L. 1497/39 e al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. (Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29/10/1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del decreto legislativo 29/10/1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23/012/1996, n. 662).

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

L'Ordinanza viene notificata al proprietario ed al titolare della concessione, se diverso del proprietario, nonché all'assuntore dei lavori ed al Direttore dei lavori che risultino dalla domanda di concessione e dai documenti in possesso del Comune. Detta ordinanza, annotata nel registro delle concessioni, è comunicata all'Intendenza di Finanza, agli Enti, agli Uffici ed alle aziende di credito competenti per la erogazione dei contributi o di altre provvidenze, agli Uffici competenti per la cessazione delle forniture o dei servizi pubblici che siano stati ottenuti o che siano erogati in funzione della regolarità della posizione del titolare della concessione, nonché nelle zone vincolate ai sensi della legge 29/06/1939, n. 1497 e della legge 02/02/1974, n. 64, rispettivamente alla soprintendenza ed all'Ufficio del Genio Civile competenti. Copia dell'Ordinanza deve inoltre essere trasmessa all'autorità giudiziaria competente.

Gli Ufficiali e gli Agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, all'Assessore Regionale per il Territorio ed Ambiente ed al Dirigente dell'U.T.C. responsabile del competente ufficio di repressione e vigilanza edilizia, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Controlli ispettivi possono essere disposti anche dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente cui spetta la vigilanza sull'attività urbanistica dei Comuni ai sensi dello art. 1 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27 del D.P.R. 380/01, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente, responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o

di variazione essenziale rispetto alla concessione edilizia, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART. 154

Sanzioni principali

OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

Sono interventi eseguiti in totale difformità della concessione quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 4 della L.R. 37/85, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27 del D.P.R. 380/01, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del

medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/01, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione edilizia, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria di cui all'articolo 13 della Legge 47/85 e all'articolo 36 del D.P.R. 380/01.

OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del Dirigente dell'U.T.C. responsabile della vigilanza e repressione edilizia. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili del l'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente dell'U.T.C. responsabile della vigilanza e repressione edilizia applica una sanzione, pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 Luglio 1978. n. 392. della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Sono da considerare opere seguite in parziale difformità dalla concessione quelle le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b, c e d dell'art. 8, sostituito dall'art. 4 della L.R. 37/85. Non sono da considerare difformità parziali le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3 per cento.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Fino alla scadenza del termine di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del D.P.R. 380/01 e/o dell'art. 7 L. 47/85, modificato ed integrato dall'art. 3 della L.R. 37/85, terzo comma, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'art. 9 L. 47/85, nonché nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'art. 12 L. 47/85, integrato dall'art. 7 L.R. 37/85, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 L.47/85 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, che deve essere corredata oltre che dalla documentazione di cui al presente R.E. anche di quella ritenuta indispensabile dall'U.T.C. in relazione alle opere da sanare.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il Dirigente dell'U.T.C. si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria e subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione

in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli art. 3, 5,6 e 10 della legge 28.Gennaio.1977, n. 10 e art. 16 D.P.R. 380/01.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme alla concessione.

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale nella misura da lire cinquecentomila a lire due milioni.

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22 del D.P.R. 380/01, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/01, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro.

Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 euro a 10329 euro di cui al comma 2.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del D.P.R. 380/01, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del D.P.R. 380/01. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del D.P.R. 380/01.

OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI.

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui all' art.28 del D.P.R.380/01 . e dall'art. 1 L.R. 37/85 - leggasi artt. 6 e 7 L.R. 11.4.81. n. 65 in assenza di concessione ad edificare, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di Enti pubblici, il Dirigente

responsabile dell'ufficio, dando comunicazione all'Ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché essi siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari. nonché il numero di queste ultime. e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 10 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'art. 20 della Legge 47/85.

RISCOSSIONE

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 della legge 47/85 e del D.P.R. 380/01, sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO

Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31 del D.P.R. 380/01, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del D.P.R. 380/01. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1 del D.P.R. 380/01, come definiti dalla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 eseguiti in assenza di concessione o in

totale difformità da essa, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8 del D.P.R. 380/01 e art. 3 della L.R. 37/85.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/01.

OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

Fermo restando quanto disposto dall'art. 26 legge 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla, realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta. La mancata richiesta di autorizzazione di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall'articolo 17 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, come sostituito dall'art. 20 della legge 47/85. Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in

interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 Agosto 1978, n. 457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali o regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore e irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a ventimilioni.

Qualora gli interventi di cui al comma precedente vengano eseguiti su immobili, anche non vincolati, comprese nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta

Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, il Dirigente dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutele dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria, di cui al primo comma.

Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta, il Dirigente dell'ufficio provvede autonomamente. In tali Casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire un milione a lire ventimilioni di cui al comma precedente.

DEMOLIZIONE DI OPERE

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive e' possibile avvalersi, per il tramite dei provveditori alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Il Comune ha titolo per accendere ipoteca sui beni del contravventore a garanzia delle somme anticipate per la demolizione e/o per l'esecuzione d'ufficio di provvedimenti amministrativi.

Nel caso in cui il dirigente responsabile dell'Ufficio accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'articolo 6 della legge 47/85 ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e si deve provvedere alla demolizione delle, opere. In caso di inerzia del Comune si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi dei cui all'art. 7 della legge 47/85, modificato ed integrato dall'art. 3 della legge 37/85. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima, della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del Sindaco.

Il quarto comma dell'art. 31 della legge 17. Agosto. 1942 n.1150, modificato dall'art. 10 delle legge 6 Agosto 1967, n. 765, è abrogato.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della legge 47/85, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

CONFISCA DEI TERRENI

La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione abusiva.

La sentenza definitiva e titolo per l'immediata trascrizione nei registri immobiliari.

SANZIONI A CARICO DEI NOTAI

Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 17 e 18 della legge 47/85 e 46 e 30 del D.P.R. 380/01 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 18 della legge 47/85 e 30 del D.P.R. 380/01, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni; l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale.

NULLITA' DEGLI ATTI GIURIDICI RELATIVI AD EDIFICI.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione edilizia o della concessione in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38 del D.P.R. 380/01, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio della concessione in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza della concessione al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio della concessione in sanatoria, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

AZIENDE EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi della concessione ad edificare, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'art. 13 della legge 47/85 o dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 euro a 7746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI

Fermo restando quanto stabilito all'art. sulla certificazione di abitabilità o agibilità, i proprietari che abitino o usino personalmente o consentano, a titolo oneroso o gratuito, che altri utilizzino una o più unità immobiliari facenti parte di un edificio senza la certificazione di cui sopra, saranno denunciati ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Qualora, al momento dell'accertamento della infrazione l'edificio o l'unità immobiliare interessata, non possieda i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, il Sindaco porrà un termine per la regolarizzazione trascorso il quale, infruttuosamente, si provvederà alla denuncia alla Autorità giudiziaria.

Ove dall'infrazione consegua pregiudizio per l'incolumità pubblica o privata, per la salute e l'igiene, il Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso ai sensi dell'art. 69 dell'EE.LL. approvato con D.L. PRS 29.10.19559 n. 6 convertito con Legge Regionale 15.03.1963, n. 16.

RESPONSABILITA' DEGLI AMMINISTRATORI, DEI FUNZIONARI E DEI PROGETTISTI.

Tutti i termini relativi agli adempimenti degli atti previsti nel presente regolamento sono considerati perentori. Gli Amministratori, i funzionari, i progettisti, ove indebitamente rifiutino, omettano o ritardino un atto del loro ufficio o servizio, sono sottoposti alle responsabilità amministrative di legge.

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

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

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

SANZIONI PENALI.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 10329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5164 euro a 51645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15493 euro a 51645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 18 legge 47/85 e art. 30 D.P.R. 380/01. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione.

La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

NORME RELATIVE ALL'AZIONE PENALE

L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finchè non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 13 legge 47/85 e art. 36 D.P.R. 380/01. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso. Il rilascio in sanatoria della concessione edilizia estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

ART. 155

Sanzioni amministrative per mancato o ritardo pagamento del contributo per la concessione

Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 D.P.R. 380/01 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. 380/01.

In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

ART. 156

Altre sanzioni

Per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza la prescritta concessione si applicano una sanzione pecuniaria di €. 5,20 al metro cubo.

Per l'apertura di strade senza la prescritta concessione si applica una sanzione di €. 10,40 al metro quadro.

Per il taglio abusivo di boschi si applica una sanzione di €. 10,40 al metro quadro. Per l'abbattimento di alberi, comunque tutelati, di pregio ambientali e paesaggistico si applica una sanzione da €. 103,40 a €. 258,30 ad albero.

Per l'apertura di pozzi, discariche, cave o per la realizzazione di altre opere comportanti manomissioni del territorio, si applica una sanzione da €. 258,30 a €. 25.822,90.

Per la demolizione abusiva di opere si applica una sanzione di €. 2,60 al metro cubo.

Nel caso di demolizione abusiva di immobili di interesse artistico o ambientale; oltre alla sanzione prevista dal comma precedente, il Comune procede alla espropriazione dell'area su cui insiste il fabbricato, comprese le relative pertinenze.

Per la mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità si applica una sanzione pari al 10 per cento del contributo dovuto per costo di costruzione, fissato con decreto dallo Assessore Regionale per lo Sviluppo economico dell'11 Novembre 1977.

Per chi sottrae l'obbligo di consentire l'accesso ai cantieri nel caso di cui all'art.149 del presente regolamento, si applica una sanzione di €. 516,50.

La sanzione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di rimozione dei sigilli.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizia costruite in assenza di concessione sono nulli, ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione. La medesima disposizione vale nel capo di compravendita di terreni abusivamente lottizzati.

In quest'ultimo caso a carico dell'alienante si applica una sanzione pecuniaria di €. 10,40 al metro quadro.

In tutte le ipotesi previste dal precedente art.152, per gli immobili realizzati abusivamente anche se non ancora ultimati - si applica, dal giorno in cui l'infrazione è stata perpetrata fino al giorno in cui il provvedimento definitivo (demolizione, confisca, pagamento della penale) trova effettiva esecuzione, una sanzione pecuniaria annuale pari al 20 per cento del contributo afferente al costo di costruzione, fissato con decreto dello Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 Novembre 1977.

La sanzione é disposta con ordinanza del Responsabile dell'U.T.C. e la sua mancata applicazione costituisce danno nei confronti del Comune.

Per le opere eseguite in difformità del presente regolamento e per le quali non sono contemplati sanzioni negli articoli precedenti o in norme di legge, si applica quanto disposto dagli articoli 106, 107, 108, 109, 110 della legge Comunale e provinciale del 3/3/1934 n°383, e successive modifiche.

ART. 157

Destinazione dei proventi

I proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge 28/1/1977 n° 10 e dalla legge regionale 27/12/1978, n° 71 sono versati in favore del Comune in un conto corrente vincolato presso l'istituto di credito che funge da Tesoriere del Comune, e sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, alla acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei programmi costruttivi, dei piani di zona, nonché prioritariamente, al rimborso delle anticipazioni di cui all'art. 34 della legge regionale n°71/78.

L'Istituto di Credito ed il Tesoriere di cui al precedente comma dovranno trasmettere agli Assessorati regionali del bilancio e delle finanze, degli enti locali, del Territorio e dell'ambiente, con periodicità annuale e comunque quando ne siano richiesti, dettagliate informazioni sulla consistenza e sui movimenti dei conti correnti vincolati, di cui al presente articolo.

E' fatto obbligo al Comune di tenere separata gestione dei proventi di cui al 1° comma.

**CAPO II°
DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

ART.158

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliori 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.

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

ART. 159

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Il Responsabile dell'U.T.C., per motivi di pubblico interesse, può sentita la Commissione Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra-passaggi, imposte di porte e di finestre aperte allo 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. 160

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.

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

L'autorizzazione 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 acqua meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle rete 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 del crollo delle volte e delle strutture ed a 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 Responsabile dell'U.T.C. al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Responsabile dell'U.T.C. 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. 161

Opere già concesse o autorizzate

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento al fine di renderle non contrastanti con le sue norme dello stesso.

ART. 162

Licenza rilasciate prima del 30.1.1977

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate prima della data di entrata in vigore della legge 28.1.1977, n°10, purchè i lavori, iniziati nei termini, siano completati entro quattro anni dalla stessa, data, così da rendere gli edifici abitabili e/o agibili.

Per la parte non completa entro tale termine deve essere richiesta la concessione.

ART. 163

Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C., su conforme parere del responsabile di igiene pubblica dell'A.U.S.L. per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente

ART. 164

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. 165

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento, entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.

APPENDICE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

**ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE
RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

- Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 (G.U. N° 244 del 1610-1942) modificata e integrata con le leggi 6 agosto 1967, n°765; 19 novembre 1968 n° 1187 e 1° giugno 1971 n° 291 e 22 Ottobre 1971 n° 865;
- Legge 3 novembre 1952 n° 1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori generali, modificata dalla legge 5 luglio 1956 n° 517.
- Legge 18 aprile 1962 n° 167 - disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare; modificata ed integrato dalle leggi 21 luglio 1965 n° 904 e 22 ottobre 1971 n° 865;
- Legge 25 novembre 1962 n°1684, provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche, modificata ed integrata con legge 5 novembre 1964 n° 1224.
- Legge 2 febbraio 1974 n°64- provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- Legge 13 luglio 1966 n°615 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, e regolamento per l'esecuzione approvato con D.P.R. 15.4.1971 , N° 322.
- Legge 10.5.1976 n°319 - Norme per la tutela delle acque dallo inquinamento.
- Legge 1 giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e regolamento di esecuzione.
- Legge 29 giugno 1939 n°1497 e regolamento per l'applicazione. Protezione delle bellezze naturali.
- Legge 9 giugno 1947 n° 530 modificazione al T.U. legge Comunale e Provinciale.
- Legge 12 marzo 1965 n° 127. Deroga alla legge 8 novembre 1956, n°1300 per la devoluzione del Responsabile Igiene Pubblica del parere sui progetti di costruzione di fabbricati rurali.
- Legge 9 agosto 1954 n° 640 - Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane.
- Legge 2 febbraio 1974 n° 64. Provvedimenti per le costruzioni con particolare prescrizioni per le zone sismiche.
- D.M. 3 marzo 1975 n° 39 approvazione delle norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche.
- Legge 22 ottobre 1971 n° 865 - Programmi e condizionamento della edilizia residenziale pubblica;
- D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 - distanze minime a protezione del nastro stradale.
- D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 - Standard urbanistici.
- Legge 30 marzo 1971 n° 118, conversione in legge del D.L. 30/1/1971 n° 5 e nuove norme a favore dei mutilati ed invalidi civili.
- Legge 30- 4-1976 n° 373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e Regolamento di esecuzione.
- D.M. 5 luglio 1975 - altezza minima e requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.
- Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 - Norme per la edificabilità dei suoli.
- R.D. 27 Luglio 1934 n° 1265 - Testo Unico delle leggi sanitarie.
- Legge 15 Giugno 1959 n° 393 - Testo unico delle norme sulla circolazione stradale.
- Circolare Ministero dell'Interno 26 Marzo 1965 n° 32 -norme per ascensori e montacarichi in servizio privato - Protezione antincendio.
- D.M. 27 Ottobre 1965 - Determinazione delle attività soggette alle norme di prevenzione incendi ai sensi dell'art. 4 del la legge 26 luglio 1965 n° 966.
- Legge 5 agosto 1978 n° 457 - Norme per l'edilizia residenziale.
- Regione Siciliana -

- L.R. 31.3.1972 n°19 - primi provvedimenti per la semplificazione delle procedure amministrative e per l'accertamento delle spese.
- Legge Regionale 26.5.1973 n° 21 - modifica ed integrazione della L.R. n° 19/72.
- Legge Regionale 12.6.1976 n° 78 - provvedimenti per lo sviluppo turistico in Sicilia.
- D.ASS. 31 Maggio 1977 - Tabelle parametriche che la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n° 10.
- Circolare 31.5.1977- esplicativa della tabelle parametriche.
- D.ASS. 11 novembre 1977- Determinazione degli oneri di costruzione di cui all'art. 6 della legge 28.1.1977 n° 10.
- L.R. 7 Maggio 1976 n° 70 - Tutela dei centri storici.
- L.R. 18-6-1977 n° 39 - Norme per la tutela dell'ambiente e per la lotta contro l'inquinamento.
- Legge Regionale 27.12.1978, N°71 - Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica.
- Circolare regionale n° 1/79 del 30.1.1979 - Prime direttive sulla legge regionale n° 71/78.
- Circolare regionale n° 2/79 del 3.2.1979. Direttive per la formazione ed approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata - legge regionale n° 71/78.
- Circolare regionale n° 3/79 del 7.3.1979 - Prime direttive per la formazione ed approvazione dei piani particolareggiati L.R. N° 71/78.
- Circolare regionale n° 4/79 del 7.6.1979 -Disciplina d'incarico per la redazione del P.R.G. del P.d.F. e del P.P.
- Circolare regionale N° 5/79 del 7-6-1979 - Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alle leggi 28.1.1977 n° 10.
- Circolare regionale n° 6/79 del 31.7.79 - programmi pluriennali di attuazione.
- D.L.P. Regione Siciliana 29.10.1955 n° 6 - ordinamento sugli Enti locali.
- Circolare n° 7/79, dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'ambiente, relativa alla "Tutela dell'ambiente e lotta contro l'inquinamento".
- L.R. 17/04/2003 n. 4.
- D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

INDICE

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALICAPO I°
NORME PRELIMINARI

ART. 1	-	Contenuti e limiti	pag.	1
" 2	-	Definizioni	"	1/2
" 3	-	Definizione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	"	2/5
" 4	-	Parametri urbanistici ed edilizi	"	5/8
" 5	-	Opere soggette a concessione	"	8/9
" 6	-	" " " " con atto d'obbligo	"	9
" 7	-	Opere soggette ad autorizzazione	"	9/11
" 8	-	Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	"	11/12
" 9	-	Opere e lavori eseguibili d'urgenza	"	12
" 10	-	Contributo per il rilascio della concessione pagamenti ed esoneri	"	12/13

CAPO II° -
RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE
E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 11	-	Richiesta di concessione	pag.	13/14
" 12	-	Documenti a corredo della domanda di concessione.	"	14/16
" 13	-	Domande e documenti per ottenere l'autorizzazione	"	16/17
" 14	-	Istruttoria preliminare della domanda di concessione o autorizzazione	"	17/18
" 15	-	Istruttoria relativa alle domande di concessione o autorizzazione	"	18
" 16	-	Lavori eseguibili senza progetto	"	18
" 17	-	Progetti di massima	"	18

CAPO III° -
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 18	-	Rilascio delle concessioni	pag.	19/20
" 19	-	Efficacia e validità della concessione: Responsabilità	"	20
" 20	-	Decadenza rinnovo e revoca delle concessioni	"	12/21
" 21	-	Deroghe	"	21
" 22	-	Modalità per le autorizzazioni	"	22
" 23	-	Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni	"	22
" 24	-	Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	pag.	22/23
" 25	-	Ricorso del richiedente al TAR	"	23

CAPO IV° -

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 26	-	Inizio dei lavori e formalità da esperire	pag.	23/24
" 27	-	Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	"	24
" 28	-	Campionatura delle tinte e dei rivestimenti	"	24
" 29	-	Interruzione dei lavori	"	24/25
" 30	-	Ultimazione del rustico e dei lavori	"	25
" 31	-	Autorizzazione di abitabilità e di agibilità	"	25/26
" 32	-	Dichiarazione di inabitabilità. - Sgombero.	"	26

CAPO V° -

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 33	-	Segnalazioni, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag.	26/27
" 34	-	Scarico dei materiali-Demolizioni-Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	"	27
" 35	-	Responsabilità degli esecutivi di opere	"	27
" 36	-	Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	"	27

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPO I° -

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 37	-	Salubrità del terreno	pag.	28
" 38	-	Isolamento dell'umidità	"	28
" 39	-	Isolamento termico	"	28/29
" 40	-	Isolamento fonico	"	29
" 41	-	Classificazione delle acque	"	29/30
" 42	-	Modalità di scarico delle acque	"	30
" 43	-	Riformimento idrico	"	30/31
" 44	-	Impianto elettrico	"	31
" 45	-	Deposito temporaneo di rifiuti solidi	"	31
" 46	-	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	"	31
" 47	-	Impianti speciali	"	32
" 48	-	Impianti per le lavorazioni insalubri	"	32

CAPO II° -

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 49	-	Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a metri 24	pag.	32/33
" 50	-	Centrali termiche	"	33
" 51	-	Autorimesse	"	34/35
" 52	-	Nulla osta dei Vigili del Fuoco	"	35

"	53	-	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	"	35
"	54	-	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati.	"	35/36
"	55	-	Rinvio a leggi particolari	pag.	36

**CAPO III° -
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER
L'ABITABILITA' E L'AGIBILITA'**

ART.	56	-	Classificazioni dei locali	pag.	37
"	57	-	Caratteristiche dei locali	"	37/39
"	58	-	Piani abitabili	"	39/40
"	59	-	Soffitti inclinati e soppalchi	"	40
"	60	-	Piani seminterrati	"	40
"	61	-	Piani non abitabili	"	40/41
"	62	-	Sottotetti	"	41
"	63	-	Locali integrativi per la residenza	"	41

**CAPO IV° -
NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E
DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

ART.	64	-	Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	41/42
"	65	-	Percorsi pedonali	"	42/43
"	66	-	Parcheggi e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	"	43/44
"	67	-	Accessi	"	44
"	68	-	Piattaforma di distribuzione	"	44
"	69	-	Scale	"	44/45
"	70	-	Rampe	"	45
"	71	-	Ascensori	"	46
"	72	-	Corridoi e passaggi	"	46/47
"	73	-	Porte	"	47
"	74	-	Pavimenti	"	47/48
"	75	-	Locali igienici	"	48/49
"	76	-	Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	"	49
"	77	-	Impianti telefonici	"	49/50
"	78	-	Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	"	50

**CAPO V° -
PRESCRIZIONI VARIE**

ART.	79	-	Norme di buona costruzione	pag.	50
"	80	-	Zoccolature	"	50
"	81	-	Elementi aggettanti	"	50/51
"	82	-	Intercapedini	"	51/52

"	83	-	Coperture	"	51/52
"	84	-	Spazi scoperti interni agli edifici e uso distacchi tra fabbricati	"	52
"	85	-	Uscita delle autorimesse, rampe e passi carrabili	"	52
"	86	-	Marciapiedi e porticati	"	52/53
"	87	-	Recinzioni	"	53
"	98	-	Cassette per corrispondere e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	"	53
"	89	-	Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	"	53/54

CAPO VI° -**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI
AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

ART.	90	-	Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.	54
"	91	-	Tinteggiatura e rivestimenti	"	54/55
"	92	-	Antenne radio televisive	"	55
"	93	-	Decoro e arredo urbano	"	55
"	94	-	Mostre, vetrine e insegne in genere	"	55/57
"	95	-	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	"	57
"	96	-	Tabelle e numeri civici	"	57
"	97	-	Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico ambientale	"	57/58
"	98	-	Rivestimenti di opere di pregio artistico e storico	"	58
"	99	-	Zone verdi e parchi privati	"	58
"	100	-	Parcheggi	"	58/59

CAPO VII° -**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE
ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

ART.	101	-	Norme edilizie	pag.	59
"	102	-	Norme igieniche	"	59/60
"	103	-	Impianto di riscaldamento e acqua calda	"	60
"	104	-	Manutenzione delle abitazioni rurali	"	60
"	105	-	Collegamento alla viabilità	"	60
"	106	-	Condizioni minime di abitabilità dellé abitazioni rurali esistenti	"	60/61
"	107	-	Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità	"	61
"	108	-	Ispezione del Responsabile Igiene Pubblica - Sanzioni	"	61
"	109	-	Stalle e concimaie	"	61/62

TITOLO TERZO**LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE PER COMPLESSI CHIUSI E
COMPLESSI DI EDILIZIA ABITATIVA DISCIPLINA DI ALTRE AUTORIZZAZIONI****CAPO I° -**

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI CHIUSI AD USO COLLETTIVO

ART. 110	-	Convenzione	pag.	62
" 111	-	Definizione di complessi turistici ricettivi compensatori	"	62/63
" 112	-	Domanda di concessione	"	63
" 113	-	Documentazione a corredo della domanda	"	63/64
" 114	-	Dimensionamento e norme specifiche dei compensi ricettivi complementari	"	64/65
" 115	-	Parcheggi e strade interne	"	65
" 116	-	Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari	"	65/66
" 117	-	Attrezzature tecnologiche	"	66/67
" 118	-	Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari	"	67
" 119	-	Divieti	"	67
" 120	-	Complessi ricettivi complementari preesistenti.	"	67/68

CAPO II° -**LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI**

ART. 121	-	Definizione generale	pag.	68
" 122	-	Contenuto	"	69
" 123	-	Entità di aree da cedere al comune e oneri a carico del lottizzante	"	69
" 124	-	Procedure per l'approvazione	"	69/70
" 125	-	Esecuzione delle convenzioni per lottizzazioni - Rilascio concessione edilizie ed esecuzione lavori - Estinzione degli oneri di garanzia	"	70/71

CAPO III° -**DOCUMENTI E PROGETTI - PROPOSTE DI CONVENZIONI**

ART. 126	-	Domanda di lottizzazione, documenti, progetti, allegati da presentare a corredo	pag.	71/74
" 127	-	Proposte di convenzione	"	75/76
" 128	-	Esecuzione di lottizzazioni convenzionate da parte del Comune o di altri Enti, di urbanizzazione che secondo norme e regolamenti sono a carico dei lottizzanti	"	76/77
" 129	-	Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni	"	77
" 130	-	Penalità di inadempienza da parte del lottizzante	"	77
" 131	-	Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	"	77

CAPO IV° -

PROGETTO PLANO-VOLUMETRICI REDATTI DAL COMUNE PER LOTTIZZAZIONI E PER AREE RICADENTI NEI PERIMETRI DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE 167 - PIANI PARTICOLAREGGIATI - PIANI DI RECUPERO DELL' ESISTENTE.

ART. 132	-	Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione	pag.	77/78
" 133	-	Compilazione a cura del Comune di progetti plano-volumetrici		

		per aree incluse in "zone 167"	"	78
"	134	- Estensione di zone da includere nei piani ex legge 167	"	78
"	135	- Piani particolareggiati	"	78
"	136	- Piani di recupero	"	78/79

CAPO V° -**DISCIPLINA DELLE AUTORIZZAZIONI**

ART.	137	- Campeggi liberi occasionali	"	79
"	138	- Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico	"	79/80
"	139	- Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	"	80
"	140	- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	"	80/81
"	141	- Depositi di materiali su aree scoperte	"	81
"	142	- Occupazione temporanee o permanente di spazio suolo o sottosuolo pubblico	"	81/82
"	143	- Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	"	82
"	144	- Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti o rottami	"	82
"	145	- Trivellazioni ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	"	82/83
"	146	- Taglio di boschi	"	83
"	147	- Apertura e modifica di pozzi carrabili e accessi privati su strade ed aree pubbliche	"	83/84
"	148	- Impianti di captazione dell'energia alternativa	"	84

TITOLO VI°**DISPOSIZIONI L.R. 4/2003****CAPO I****REUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, DELLE PERTINENZE, DEI LOCALI ACCESSORI E DEI SEMINTERRATI DEGLI EDIFICI ESISTENTI E REGOLARMENTE REALIZZATI AL 17/04/2003.**

ART.	149	- Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio	pag.	84/85
"	150	- Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica	"	85
"	151	- Opere intere	"	86

TITOLO VII°**DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

CAPO I° -**DISPOSIZIONI FINALI -****CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

ART. 152	-	Attività di vigilanza - Organo competente e modalità	pag.	87/88
" 153	-	Sospensione dei lavori	"	88/90
" 154	-	Sanzioni principali	"	90/98
" 155	-	Sanzioni Amministrative per mancato pagamento del contributo per la concessione	"	98
" 156	-	Altre sanzioni	"	98/99
" 157	-	Destinazione dei proventi	"	99/100

CAPO II° -**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

ART. 158	-	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag.	100
" 159	-	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	100
" 160	-	Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	pag.	100/101
" 164	-	Opere già concesse o autorizzate	"	101
" 161	-	Licenza rilasciata prima del 30.1.1977	"	101
" 162	-	Misure di salvaguardia	"	101
" 163	-	Norme abrogate	"	101/102
" 164	-	Entrata in vigore del presente regolamento	"	102

APPENDICE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

-	Elenco delle disposizioni normative richiamate nel regolamento edilizio	pag.	77/78
---	---	------	-------

INDICE		pag.	79/84
---------------	--	------	-------