



COMUNE DI PACECO

Piano Regolatore Generale

Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, “*Elaborato 3C-1*”, introduce le modifiche dell’originario testo quale “*Elaborato 3C*” nonché quelle apportate con il Decreto Dirigenziale n. 252 del 20.09.2013 emesso dall’ARTA Sicilia.

INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PARTE I - DISPOSIZIONI E DEFINIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Ambito di applicazione e contenuti del regolamento edilizio

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II

DEFINIZIONI

Art. 3

Ambiti fisici, spaziali e funzionali

Art. 4

Fabbricato ed edificio residenziale

Art. 5

Superficie fondiaria come pertinenza urbanistica

Art. 6

Alloggio e spazi componenti l'alloggio

Art. 7

Elementi e parametri edilizi

Art. 8

Indici e parametri urbanistici

PARTE II - DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO III

REQUISITI IGIENICI E SANITARI NEGLI EDIFICI

Art. 9

Spazi interni agli edifici

Art. 10

Uso dei distacchi tra i fabbricati

Art. 11

Smaltimento delle acque nere

Art. 12

Scale

Art. 13

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Art. 14

Piani interrati

Art. 15

Piani seminterrati

Art. 16

Piani terreni

Art. 17

Piani sottotetto

Art. 18

Norme comuni a tutti i piani abitabili

Art. 19

Isolamento fonico e termico

Art. 20

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento dell'acqua

Art. 21

Impianti di fognatura

Art. 22

Impianti elettrici

Art. 23

Rinvio a leggi particolari

Art. 24

Barriere architettoniche

Art. 25

Parcheggi

CAPO IV

NORME PER LA QUALITA' E IL DECORO DEGLI SPAZI URBANI

Art. 26

Pavimentazioni stradali

Art. 27

Illuminazione stradale

Art. 28

Insegne, vetrine, affissioni

Art. 29

Arredo urbano

Art. 30

Indicazioni toponomastiche e numeri civici

Art. 31

Verde urbano

Art. 32

Materiali di finitura delle pareti esterne

Art. 33

Campionature

Art. 34

Coperture

Art. 35

Balconi e altri elementi in aggetto

Art. 36

Elementi e dettagli architettonici

Art. 37

Aperture di vani (bucature nelle pareti)

Art. 38

Gronde, discendenti e canne fumarie

Art. 39

Infissi esterni

Art. 40

Recinzioni

Art. 41

Servizi igienici in sede impropria

CAPO V

MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLO SPAZIO URBANO

Art. 42

Qualità e manutenzione delle facciate

Art. 43

Aggetti e sporgenze

Art. 44

Installazioni permanenti e provvisorie di elementi pubblicitari e tende

CAPO VI

CATEGORIE DI INTERVENTO RIFERITE AL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 45

Manutenzione ordinaria

Art. 46

Manutenzione straordinaria

Art. 47

Risanamento conservativo

Art. 48

Restauro

Art. 49

Ristrutturazione edilizia

Art. 50

Demolizioni

Art. 51

Nuova costruzione

Art. 52

Ricostruzione

Art. 53

Costruzione parziale

Art. 54

Ampliamento

Art. 55

Sopraelevazione

Art. 56

Unità minima di intervento

CAPO VII

PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI RURALI

Art. 57

Norme generali per gli edifici rurali

Art. 58

Edifici per il ricovero degli animali

Art. 59

Letamai

CAPO VIII

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 60

Manutenzione delle aree

Art. 61

Depositi su aree scoperte

CAPO IX

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Art. 63

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

Art. 64

Discariche di inerti

CAPO X

UTILIZZAZIONE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PUBBLICHE

Art. 65

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

Art. 66

Rinvenimenti e scoperte

Art. 67

Uso di acque pubbliche

CAPO XI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 68

Segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere

Art. 69

Ponti e scale di servizio

Art. 70

Scarico dei materiali. Demolizioni.

Art. 71

Responsabilità degli esecutori di opere edili

Art. 72

Rimozione delle recinzioni

PARTE III - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

CAPO XII

REGIME ABILITATIVO DEGLI INTERVENTI

Art. 73

Interventi di trasformazione del territorio e regime abilitativo

Art. 74

Obbligatorietà della concessione

Art. 75

Interventi soggetti a concessione urbanistica

Art. 76

Interventi soggetti a concessione edilizia

Art. 77

Interventi soggetti a concessione con atto d'obbligo

Art. 78

Interventi soggetti ad autorizzazione

Art. 78 BIS

Vincolo di destinazione

Art. 79

Interventi soggetti a comunicazione

Art. 79 BIS

Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.

Art. 80

Opere urgenti e indifferibili

Art. 81

Opere eseguite dalle Amministrazioni dello Stato

Art. 82

Opere eseguibili senza concessione, autorizzazione e comunicazione

Art. 83

Contributo per il rilascio della concessione

CAPO XIII

***RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA
AUTORIZZAZIONE***

Art. 84

Richiesta di concessione o di autorizzazione

Art. 85

*Documenti ed elaborati progettuali a corredo della domanda di
concessione e/o di autorizzazione*

Art. 86

Progetti di massima

Art. 87

*Documenti ed elaborati progettuali a corredo di domande di concessione
e/o autorizzazioni
riguardanti opere di modesta entità*

Art. 88

*Procedure per le presentazioni delle domande di concessione e/o
autorizzazione e per l'invio di
comunicazioni*

Art. 89

Rilascio della autorizzazione. Procedura di silenzio-assenso

Art. 90

Istruttoria relativa alla domanda di concessione

CAPO XIV

***RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E
DELLE
AUTORIZZAZIONI***

Art. 91

Rilascio delle concessioni

Art. 92

Efficacia e validità della concessione. Responsabilità

Art. 93

Decadenza, rinnovo e annullamento della concessione

Art. 94

Contenuti ed efficacia delle autorizzazioni

Art. 95

Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni

Art. 96

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Art. 97

Ricorsi

Art. 98

Deroghe

CAPO XV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 99

Inizio dei lavori

Art. 100

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

Art. 101

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

PARTE IV - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO XVI

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 102

Richiesta di lottizzazione

Art. 103

Contenuto dei piani di lottizzazione

Art. 104

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 105

Contenuto della convenzione

Art. 106

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Art. 107

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Art. 108

Concessione di edificare nella lottizzazione

Art. 109

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art. 110

Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

PARTE V - COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO XVII

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 111

Compiti della Commissione Edilizia

Art. 112

Composizione della Commissione Edilizia

Art. 113

Integrazione delle Commissioni Edilizie (Art. 10 l. r. n. 25 del 24.7.1997)

Art. 114

Funzionamento della Commissione Edilizia

Art. 115

Incompatibilità dei professionisti

PARTE VI - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO XVIII

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 116

Sanzioni

Art. 117

Adeguamento al regolamento per pubblico interesse

Art. 118

Disposizioni transitorie

Art. 119

Norme in contrasto

Art. 120

Pendenza coperture tetti a falde

COMUNE DI PACECO

REGOLAMENTO EDILIZIO - DECRETATO

PARTE I

DISPOSIZIONI E DEFINIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art.1

Ambito di applicazione e contenuti del regolamento edilizio

Il presente regolamento si applica in tutto il territorio del Comune di Paceco comprendente il centro urbano di Paceco e le frazioni di Nubia e Dattilo, ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 nel rispetto delle disposizioni del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e succ. mod. e integraz.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ricadenti nel territorio comunale di Paceco proposti da parte di chiunque, sono soggetti alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e negli elaborati costituenti strumenti urbanistici.

Art.2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di leggi statali e regionali in materia urbanistica, edilizia e ambiente.

Le disposizioni del presente Regolamento si intendono integrative del Codice civile, ai sensi e per gli effetti degli art. 871 e 872 e 873 del Codice stesso.

CAPO II

DEFINIZIONI

Art.3

Ambiti fisici, spaziali e funzionali

Per una corretta individuazione degli ambiti fisici, spaziali e funzionali ai quali si applicano le previsioni progettuali del PRG e per una migliore comprensione delle medesime previsioni, al fine di evitare problemi interpretativi degli elaborati del PRG e del presente Regolamento, si indicano di seguito alcune definizioni generali da introdurre nella pratica corrente della progettazione urbanistica ed edilizia.

Ambito agricolo irriguo:

si intende quella parte di territorio agricolo soggetta a opere di irrigazione: Tali opere possono essere esistenti, in fase di realizzazione o in fase di progetto.

Area instabile:

sono le aree soggette a vistosi fenomeni di dissesto individuate nello studio geologico e riportate negli elaborati del PRG in scala 1/10.000 e 2.000.

Area degradata:

si intende un ambito territoriale nel quale si svolgono attività non compatibili con gli aspetti della salvaguardia ambientale, della valenza paesistica e della funzionalità urbanistica.

Cono panoramico:

si intende un punto di vista individuato dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA. AA. coincidente con il terminale di via Umberto I° dal quale si deve assicurare la percezione del paesaggio delle Saline (v. nota della Soprintendenza prot. 7323 del 17.10.1994 avente per oggetto *Vincoli per la tutela dei valori e dei beni culturali e ambientali esistenti nel comune di Paceco*).

Area per la Protezione Civile:

si intende un'area fornita di urbanizzazione primaria da destinare all'installazione di tende, roulotte, prefabbricati e simili per casi di particolare emergenza.

Ambito urbano consolidato:

si intende l'area urbana comprendente il centro di fondazione, le aree di crescita organica e le zone di espansione costruite in base al Programma di Fabbricazione.

Ambito urbano edificato al di fuori del Programma di Fabbricazione:

si intende un'area edificata abusivamente.

Attrezzatura pubblica in sede propria:

si intende una attrezzatura localizzata in un edificio di proprietà pubblica tipologicamente e funzionalmente compatibile con la funzione dell'attrezzatura e con le attività che vi si svolgono.

Attrezzatura pubblica in sede impropria:

si intende una attrezzatura localizzata in un edificio in affitto o in un edificio tipologicamente e funzionalmente incompatibile con la funzione dell'attrezzatura e con le attività che vi si svolgono.

Attrezzatura privata di uso pubblico:

si intende un'attrezzatura localizzata in un edificio o in uno spazio di proprietà privata destinata all'uso pubblico o collettivo. Esempi: chiesa, cinema, teatro, salone per banchetti, ristoranti, etc.

Centro storico:

si definisce centro storico l'organismo urbano di antica formazione che ha dato origine all'insediamento urbano contemporaneo. Esso si identifica in quella porzione di città che ha mantenuto la riconoscibilità dei processi e delle regole di formazione dell'organismo urbano ed è costituito da patrimonio edilizio storico, rete viaria e spazi ineditati.

Tipologie della rete viaria storica:

le tipologie dei tracciati viari storici comprendono almeno:

- le regie trazzere e gli assi viari territoriali connessi all'origine e allo sviluppo dell'insediamento urbano e al processo di antropizzazione del territorio;
- i percorsi viari relazionati alla progressiva occupazione edilizia delle aree;
- i tracciati viari secondari e gli spazi di aggregazione e di distribuzione della residenza come corti, cortili e vicoli ciechi o passanti;
- le scalinate, le rampe e i ballatoi urbani.

Tipologie degli spazi ineditati pubblici e privati:

Esse comprendono almeno:

- le piazze e i larghi;
- i giardini privati;
- gli orti urbani.

Insedimenti storici puntuali:

Sono costituiti da organismi edilizi (edifici e spazi ineditati) che testimoniano alcune fasi del processo di antropizzazione del territorio. Essi in genere sono ubicati al

di fuori delle strutture urbane e costituiscono poli riconoscibili dell'organizzazione storica, sociale ed economica del territorio.

Le antiche infrastrutture territoriali come i mulini, le torri di avvistamento, i porti, i bagli, le ville signorili, gli antichi manufatti produttivi, i complessi di archeologia industriale, etc. ... sono da considerare insediamenti storici puntuali.

Unità edilizia (o edificio):

si identifica attraverso l'analisi tipologica del patrimonio edilizio storico. Si intende per unità edilizia il più piccolo organismo tridimensionale dotato di autonomia strutturale dal punto di vista funzionale, statico e figurativo. E' caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e da un sistema anche disorganico di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc.). Generalmente l'unità edilizia è costituita da più unità immobiliari, ma può anche coincidere con una sola unità immobiliare.

Unità immobiliare:

si intende la minima unità immobiliare censita o censibile dal catasto urbano in grado di assolvere autonomamente alle funzioni per cui essa è censita o censibile. Un alloggio può coincidere con una unità immobiliare.

Patrimonio edilizio storico:

si intende in linea di massima l'edilizia realizzata in muratura portante costruita con tecniche tradizionali antecedenti all'utilizzazione del cemento armato.

Patrimonio edilizio non storico:

si intende l'edilizia realizzata nel secondo dopoguerra.

Tipo edilizio storico:

si intende una categoria di riferimento secondo cui classificare l'edilizia storica. Il patrimonio edilizio storico si articola in due aggregazioni tipologiche principali: tipi edilizi specialistici e tipi edilizi residenziali. Un tipo edilizio può coincidere con una unità edilizia.

Tipi edilizi storici specialistici:

si articolano in edifici per il culto (chiese, conventi), edifici civili, edifici militari, edifici per la produzione, etc.

Tipi edilizi storici residenziali:

si articolano in case a schiera con doppio affaccio, case a pseudo-schiera (monoaffaccio), case in linea (con corpo scala centrale), palazzetti, palazzi con o senza corte.

Superfetazioni:

costituiscono alterazioni planimetriche e/o volumetriche più o meno recenti dei tipi edilizi consolidati o delle unità edilizie. Possono essere verticali o orizzontali.

Morfologia urbana:

si intende il sistema di aggregazione dei tipi edilizi che rende riconoscibile una parte anche estesa del centro storico o del centro urbano.

Tipi edilizi residenziali moderni:

si articolano in case a schiera; case in linea plurifamiliari (con corpo scala che distribuisce due o più appartamenti ogni piano); case isolate con giardino privato.

Art. 4

Fabbricato ed edificio residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano con continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

Per edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte della superficie utile ad uso di abitazione.

Art. 5

Superficie fondiaria come pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente o da realizzare, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta a cui afferiscono i fabbricati.

Per i volumi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dai nuovi indici di fabbricabilità o densità fondiaria. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

Le aree identificate nel PRG come verde privato, hanno mero valore ricognitivo e sono da considerare edificabili.

Non concorrono a determinare la superficie fondiaria e l'attribuzione di volumetria e sono da considerare inedificabili i giardini storici di villa Serraino. Sono da considerare inedificabili i giardini storici dell'ex villa Platamone (per la parte non coperta da fondo grigio), tuttavia concorrono a determinare la superficie fondiaria e l'attribuzione di volumetria.

Art. 6

Alloggio e spazi componenti l'alloggio

Alloggio o appartamento

Si intende un insieme di vani e annessi, destinati ad abitazione di un nucleo familiare, ubicati in una costruzione.

L'alloggio può essere costituito anche da un solo vano utile e il nucleo familiare può essere composto anche da una singola persona.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o indirettamente, attraverso un giardino, un cortile, etc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (pianerottolo, ballatoio, etc.).

Vano

Si intende lo spazio coperto, delimitato su ogni lato da pareti di materiale vario, anche se la parte divisoria in qualche caso non si estende dal pavimento a soffitto.

Stanza (vano utile)

Sono da considerare stanze o vani utili le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, i sottotetti abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti estese di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce e aria dirette e un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 metri quadri) e il cui soffitto si trovi a un'altezza media di almeno ml. 2,20 dal pavimento.

Vani accessori

Si intendono gli ambienti destinati a ingressi, disimpegni, corridoi, servizi igienici, piccole cucine.

Altri vani

Si intendono gli ambienti compresi nei fabbricati residenziali non destinati ad abitazioni quali botteghe, magazzini, autorimesse, cantine, soffitte non abitabili, etc.

Loggia

Si intende un elemento edilizio caratterizzato da un piano di calpestio, da una copertura, sorretta da elementi verticali puntuali (pilastri o colonne), aperto su uno o più lati, per un massimo di tre. Veranda e loggia sono sinonimi.

Art.7

Elementi e parametri edilizi

Piano fuori terra

Si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in tutti i punti perimetrali, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante a sistemazione progettuale avvenuta.

Piano terreno

Si intende il primo piano fuori terra di un edificio di nuova costruzione in cui il primo solaio o il piano di calpestio sia rialzato dalla quota del terreno circostante di ml. 0,50 se adibito ad abitazione e se privo di seminterrato.

Se il piano terreno è adibito ad attività commerciali, uffici o ad autorimessa il primo solaio o il piano di calpestio può essere realizzato alla stessa quota del terreno circostante.

In entrambi i casi precedenti deve essere garantito idoneo isolamento in conformità con le vigenti norme sanitarie.

Piano seminterrato

Si intende seminterrato il piano che contemporaneamente soddisfa le seguenti condizioni:

- 1) pavimento in tutti i punti perimetrali o almeno al 50% di essi a quota inferiore a quella di sistemazione progettuale esterna;
- 2) solaio di copertura a quota non superiore a m. 1,20 rispetto a quella di sistemazione progettuale esterna;

Se il solaio soprastante si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione progettuale avvenuta, il piano concorre a determinare la volumetria realizzabile.

Il piano seminterrato può essere adibito a funzioni abitative o che comportino la presenza continuativa di persone quando l'altezza netta del piano è uguale o non minore di ml. 2,70.

Piano rialzato

Si intende per piano rialzato, quello il cui piano di calpestio del pavimento, sia posto a quota superiore a m. 1,20 rispetto a quella di sistemazione progettuale esterna

Piano interrato

Si intende il piano di un edificio in cui il solaio soprastante si trovi in ogni suo punto perimetrale a quota uguale o inferiore di quella del terreno circostante a sistemazione progettuale avvenuta.

Altezza netta utile del piano

Si intende la distanza tra il pavimento e il soffitto di un piano di un edificio. Nel caso di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è intesa convenzionalmente come altezza media.

Altezza lorda del piano o interpiano

Si intende la distanza tra il pavimento di un piano e il pavimento del piano superiore.

Piano sottotetto

Si intende l'ultimo piano fuori terra di un edificio avente come soffitto la copertura dell'edificio. Il piano sottostante a una copertura a falde è agibile e/o abitabile se l'altezza media dei locali è uguale o maggiore a ml. 2,20.

Finestra da tetto

Negli edifici storici residenziali ricadenti nella zona A é possibile installare finestre da tetto lungo la pendenza delle falde.

Superficie lorda di pavimento di un edificio

E' la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, etc.). Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi soltanto:

- i porticati di uso pubblico (quelli il cui uso è libero e non regolamentato, ricadenti su aree e spazi pubblici);
- i porticati di uso collettivo (quelli ricadenti su spazi privati condominiali o spazi privati di uso pubblico);
- i porticati di uso esclusivo in edifici residenziali stagionali nel verde agricolo (zone E) per una superficie non superiore al 50% di quella coperta dell'edificio;
- gli spazi aperti interni all'edificio di cui alle lettere a), b) c), d) dell'art. 9 del presente Regolamento;
- le terrazze scoperte o coperte, con pergolati in legno o in profilati metallici zincati a caldo (di tipo precario facilmente removibile), a condizione che la distanza tra i fabbricati debba tenere conto anche dei corpi aggettanti, trattati con coloritura nei colori di cui all'ultimo capoverso dell'art. 35 del presente regolamento edilizio;
- le parti aggettanti aperte almeno su tre dei quattro lati quali balconi e pensiline;
- le scale aperte, le logge e le verande (con esclusione di parti in aggetto) sino ad una superficie complessiva per ogni piano non superiore al 35%;
- le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 20% della superficie coperta, ambiente utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di climatizzazione, di sollevamento, di telecomunicazioni, serbatoi per accumulo acqua riscaldata da impianti termico-solare, quadri di gestione impianti fotovoltaici, gruppi elettrogeni, apparecchiature a servizio di processi produttivi e simili tipologie;
- i volumi tecnici, costituiti dai locali extracorsa degli ascensori, dai corpi scala emergenti oltre il piano di copertura, dai camini e dai locali stenditoi sul terrazzo di copertura per la parte complessivamente non eccedente il 35% della superficie coperta;
- i sottotetti non abitabili né agibili;
- i piani interamente ed in ogni punto al di sotto del piano di calpestio esterno a sistemazione avvenuta.

Superficie complessiva lorda

E' la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra di un edificio.

Superficie coperta di un edificio

Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e pensiline, dei porticati se di uso pubblico, degli sporti di gronda.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto dei quali non è prevista la demolizione, le

scale esterne, le logge coperte (balconi incassati) sino al filo delle pareti esterne dell'edificio.

Superficie utile abitabile

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne; sono esclusi dal conteggio della superficie abitabile gli spazi interni per armadi a muro delimitati da tre lati con pareti in muratura.

Superficie non residenziale

Si intende quella destinata a servizi e accessori strettamente connessi alle residenze, misurata al netto delle murature, tramezzi, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre.

Tale superficie comprende:

- cantine, cantinole, locali motore ascensore, centrali idriche, centrali termiche e altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- logge e balconi.

Volume di un edificio

Ai fini della effettiva capacità edificatoria il volume si calcola sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Nel caso esistano elementi quali scale interne, cavedi, vani ascensori, al volume precedentemente calcolato si somma quello risultante dalla somma dei prodotti delle rispettive superfici lorde virtuali per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.

Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda del pavimento del piano seminterrato per la differenza tra l'altezza del piano, misurata da calpestio a calpestio, e l'altezza della parte interrata misurata tra la quota del piano esterno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota di calpestio del piano interrato.

Se il solaio di copertura del piano seminterrato si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione progettuale avvenuta, il piano concorre a determinare la volumetria realizzabile.

Nel caso di terreni che a sistemazione di progetto avvenuta risultino inclinati, come quota del piano esterno si assume la media delle quote medie in corrispondenza a ciascun fronte.

Nel caso in cui il piano agibile o abitabile sia coperto con tetto inclinato, si assume come altezza quella media in ciascuna falda, misurata all'estradosso nel caso di pendenze uguali al 35%; per pendenze inferiori al 35% l'altezza si misura all'estradosso del piano di gronda.

I volumi tecnici devono essere integrati il più possibile nella copertura degli edifici.

Dati metrici degli edifici di nuova costruzione

I piani terreni degli edifici di nuova costruzione, se adibiti ad abitazione, devono essere rialzati di ml. 0,50 dalla quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, e se privi di seminterrato. L'altezza utile netta del piano terreno in presenza di vespaio deve essere non inferiore a ml. 3,00; in presenza di seminterrato e cioè quando il solaio di calpestio del piano terreno e il solaio di copertura del piano seminterrato coincidono, l'altezza utile netta deve essere compresa tra ml. 2,70 e ml. 3,50.

Se i piani terreni sono adibiti ad uffici, autorimesse, depositi o ad attività commerciali possono avere la stessa quota del terreno circostante.

L'altezza netta (luce libera tra pavimento e soffitto) dei piani in non può essere superiore a ml. 3,70.

Dati metrici e costruttivi per gli interventi di recupero negli edifici storici

I solai dei piani terreni devono essere allontanati dalla quota del terreno di fondazione, tramite rialzo o tramite scavo, per evitare fenomeni di umidità ascendente. Le intercapedini risultanti devono essere opportunamente ventilate.

Le prescrizioni sulle altezze libere e sugli interpiani di cui al punto precedente non si applicano negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (lettere c) e d) dell'art. 20 della l. r. n. 71/1978, meglio specificati negli articoli 47, 48 e 49 del presente Regolamento).

Distanza tra fabbricati.

Si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i balconi, le logge, le scale aperte esterne, se aggettanti per più di m. 1,50, i porticati e le verande.

Distanze minime tra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1. Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali superfetazioni realizzate a partire dal 1945;
2. Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate. Per le pareti cieche di edifici antistanti è prescritta la distanza minima assoluta di ml 5,00.
3. Zone C): E' altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora le distanze tra fabbricati, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza maggiore.

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze imposte dalla l. n. 64/1974, dalle successive modifiche e dai relativi Regolamenti di applicazione.

Le nuove costruzioni dovranno distaccarsi dai confini di una misura pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità (con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e fatte salve ulteriori prescrizioni disposte negli articoli successivi e nelle Norme di attuazione) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ciglio stradale

Si definisce ciglio o filo stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi inclusi i marciapiedi, le banchine e le cunette.

Distanza dai confini e dal ciglio stradale

Si intende la distanza tra la proiezione dei fabbricati misurata come indicato nel punto relativo alla “distanza tra gli edifici” e la linea di confine del lotto o il ciglio stradale.

I distacchi sono stabiliti dall’art. 14 bis delle Norme Tecniche del PRG.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è fissata in ml.5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.

Altezza massima di un edificio

Si misura sul fronte più alto, come differenza tra la quota della linea di terra, come definita più avanti, e la linea di estradosso del solaio di copertura del vano più alto coincidente con la linea di gronda. Nel caso di pareti verticali arretrate rispetto al fronte su strada, il requisito dell'altezza massima va rispettato anche sulla parete ideale che si ottiene prolungando la parete in ritiro sino alla linea di terra.

Nel caso in cui la copertura sia a falde inclinate, l'altezza massima si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete verticale esterna ed il piano estradossale della copertura inclinata, coincidente con la linea di gronda. Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima, gli elementi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici o costituenti volumi tecnici, purché la loro superficie non superi il 30% della superficie complessiva della copertura e la loro altezza, misurata tra la quota di calpestio e l'estradosso della copertura piana (o la linea di gronda), non sia superiore all'interpiano adottato per gli altri livelli in elevazione, ovvero alla altezza minima eventualmente stabilita per ciascun locale da specifiche norme tecniche.

La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sotto indicate:

- a) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata;
- b) quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio;

Nel caso in cui la linea di terra sia inclinata, in nessun punto del fronte può aversi un'altezza superiore del 20% e comunque con un massimo di ml. 2,00 rispetto all'altezza massima stabilita dalle Norme.

L'altezza massima degli edifici è stabilita nelle Norme di attuazione del PRG.

Muri d'attico

Se l'edificio è coperto a terrazzo praticabile, l'altezza massima del parapetto pieno del terrazzo di copertura deve essere compresa tra cm 100 e cm 120 dal piano di calpestio della copertura; un'altezza maggiore del parapetto può essere consentita se strettamente indispensabile a garantire la salvaguardia di eventuali diritti di terzi.

Se l'edificio è coperto a falde l'altezza massima dell'eventuale parapetto del terrazzo di copertura deve essere compresa tra cm. 20 e cm. 50.

Il vespaio, finalizzato ad isolare il fabbricato dal piano di campagna, non fa volume fino ad una quota di 50 cm. se anche il piano terreno dell'edificio è destinato ad abitazione civile.

Numero delle elevazioni

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il sottotetto se abitabile o agibile.

Il numero massimo di piani fuori terra è stabilito dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

Art. 8**Indici e parametri urbanistici**

Gli interventi urbanistici ed edilizi attuativi del PRG sono regolati da indici e parametri progettuali di cui si riportano le definizioni.

Superficie territoriale

Si intende la superficie di una zona omogenea individuata e delimitata nei grafici del PRG al netto della grande viabilità e al lordo delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alla zona stessa.

Indice di fabbricabilità territoriale o densità territoriale

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. L'indice è espresso in mc. x mq.

Superficie fondiaria

Si intende la parte della superficie territoriale destinata all'edificazione, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

Indice di fabbricabilità fondiaria o densità fondiaria

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente descritta. L'indice è espresso in mc. x mq.

Rapporto massimo di copertura

Si intende il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria. L'indice è espresso in mq. x mq.

Superficie minima di intervento urbanistico

Si intende l'estensione minima dell'area su cui predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo (progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione).

Per le lottizzazioni di iniziativa privata il PRG non definisce una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che per le zone omogenee descritte negli articoli 31 e 32 delle Norme di attuazione.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono essenzialmente di due categorie: residenziali e non residenziali.

Le destinazioni d'uso sono individuate nei grafici di progetto e nelle Norme di attuazione del PRG.

Il cambiamento di destinazione d'uso è regolato dalle Norme di attuazione del PRG e dalla legislazione vigente.

Isolato

Si intende qualsiasi porzione di territorio urbano variamente edificato o edificabile, delimitata da elementi di viabilità o da altri spazi pubblici esistenti o previsti.

Lotto

Si identifica con quell'appezzamento di terreno, avente unica destinazione di zona nel PRG, impegnato, attraverso un'unica concessione edilizia, per la costruzione di una unità edilizia, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che in forza di tale vincolo non sia ulteriormente utilizzabile a fini edificatori.

La superficie minima di ciascun lotto, quando prescritta, è precisata nelle Norme del PRG.

Superficie minima del lotto

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree da destinare alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono ed impianti tecnici urbani;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde elementare e stradale.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere descritte nell'art. 45 delle Norme di attuazione:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole medie;
- d) attrezzature collettive di interesse comune (mercati di quartiere, delegazioni municipali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico e attrezzato di quartiere;
- g) spazi per verde sportivo e impianti sportivi.

Indice di piantumazione

Si intende il numero di piante di alto fusto da mettere a dimora per una determinata unità di superficie fondiaria individuata nelle Norme di attuazione del PRG.

Indice di permeabilità

Si intende il rapporto ammissibile espresso in percentuale tra la superficie del suolo permeabile e la superficie fondiaria.

Volumetria pro-capite

E' il volume attribuito a ciascun abitante ai fini della determinazione della capacità insediativa dell'area sottoposta a progetto di lottizzazione convenzionata o a piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Per motivi derivanti dall'evoluzione dei requisiti delle abitazioni, dall'aumento delle famiglie mononucleari e dal conseguente aumento del fabbisogno di appartamenti di piccola dimensione, si assume una volumetria pari a 130 metri cubi per abitante.

Nella zona A e nel caso di edifici destinati ad alberghi o a residenze collettive in genere si assume come unità di misura una volumetria pari a 100 metri cubi per abitante.

Parcheggio di pertinenza

Si intende la superficie scoperta o coperta legata da vincolo pertinenziale ad un edificio destinata al ricovero o alla sosta dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

Parcheggio di relazione

Si intende la superficie di norma scoperta adiacente o comunque prossima a un edificio, destinata all'uso pubblico e prioritariamente alla sosta dei veicoli in uso ai fruitori dell'immobile servito.

Parcheggio di scambio

Si intende la superficie scoperta o coperta destinata alla sosta dei veicoli degli utenti dei sistemi di trasporto collettivo, adiacente o comunque prossima ad una fermata dei veicoli facenti parte del trasporto pubblico.

PARTE II DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO III REQUISITI IGIENICI E SANITARI NEGLI EDIFICI

Art.9

Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro o muro di recinzione di altezza superiore a ml. 3,00.

Sono classificate nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.
- b) Patio. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a ml. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml.4,00.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 5,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/10 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml. 15,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3,00.
- e) Cavedio. Si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore della chiostrina e su cui non si aprono luci o finestre.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile", "patio" e "cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono essere realizzate costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

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

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali, cucine e corridoi e locali igienici. E' possibile consentire altresì aperture di vani abitabili purché gli stessi siano già soddisfatti dal calcolo dello finestrato, così come previsto dall'art. 18 del REC. Nelle chiostrine non possono essere realizzati volumi in aggetto.

Tutti gli spazi interni agli edifici descritti alle lettere a), b), c) e d) del presente articolo devono essere accessibili.

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

Art. 10

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 11

Smaltimento delle acque nere

Nel caso in cui non esista la pubblica fognatura ovvero questa non possa raccogliere i liquami a causa di insufficiente sezione oppure in caso di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di autorizzazione, concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di smaltimento alternativi con totale o parziale depurazione delle acque nere, secondo le disposizioni vigenti.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi, prefabbricati, previo parere del Responsabile della Igiene Pubblica. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 12

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm. per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Ogni scala non può servire una superficie lorda di piano superiore a mq. 500 nel caso di abitazioni, e superiore a mq. 350 nel caso di edifici ad uso promiscuo o a destinazione speciale (uffici, alberghi, ...).

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con tre soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente.

E' comunque esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse (a meno che non si tratti di autorimesse di uso collettivo provviste delle opportune misure antincendio), officine, o con locali del seminterrato o del piano interrato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, etc. Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.

In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla l. n. 13/1989 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 13

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile, ove espressamente previsto dalla legislazione in materia, per la attestazione di abitabilità o di agibilità dei locali ogni qualvolta un edificio sia destinato alla installazione di impianti artigianali od industriali, oppure sia previsto un impianto di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, e comunque in conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi.

Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Gli impianti collettivi di riscaldamento e i forni in genere, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o della terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml. misurati in proiezione orizzontale da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore, e a non meno di 5 ml. misurati in proiezione orizzontale dai confini. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o alle tamponature a meno che non siano integrate nell'architettura dell'edificio, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, per evitare l'inquinamento atmosferico, riconosciute idonee dal Responsabile della Igiene Pubblica, nonché riconosciute dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 14

Piani interrati

I livelli delle costruzioni risultanti, a intervento realizzato, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Responsabile dell'Igiene Pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

All'interno dei piani interrati è consentito ubicare autorimesse, magazzini, depositi e locali tecnici, nel rispetto della normativa di sicurezza e prevenzione incendi vigente.

L'altezza utile netta interna di detto piano, in presenza di tali destinazioni d'uso, non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

Nel caso di destinazione ad autorimesse private l'altezza utile netta interna potrà essere ridotta a ml. 2,20.

Art. 15

Piani seminterrati

I livelli delle costruzioni risultanti, a intervento realizzato, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se la differenza tra la quota più alta delle sistemazioni esterne e la quota del pavimento del piano seminterrato (in ogni punto) è compresa tra m.1,00 e m. 1,20 e se l'altezza utile netta interna è almeno di ml. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Nelle Z.T.O. C, nel caso di piani seminterrati destinati ad abitazione, intorno al fabbricato deve essere realizzata una intercapedine di sezione non inferiore a ml. 1,00, con cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno, di larghezza almeno pari ad un terzo della altezza della intercapedine stessa.

All'interno dei piani seminterrati è consentito ubicare tutte le destinazioni d'uso previste nel precedente articolo 14, con la medesima altezza utile indicata all'art. 14.

Nel caso di uso abitativo l'altezza utile deve essere almeno ml. 2,70.

Art. 16

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni, se privi di sottostante piano seminterrato e realizzati su vespaio, a intervento realizzato debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree limitrofe al fabbricato ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml. 3,00.

L'altezza utile netta del piano terreno in presenza di vespaio deve essere non inferiore a ml. 3,00; in presenza di seminterrato e cioè quando il solaio di calpestio del piano terreno e il solaio di copertura del piano seminterrato coincidono, l'altezza utile netta deve essere compresa tra ml. 2,70 e ml. 3,50.

Se i piani terreni sono adibiti ad uffici, autorimesse, magazzini, officine, laboratori, attività commerciali, luoghi di riunione di uso pubblico, possono avere la stessa quota del terreno circostante. In questo caso l'altezza netta tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante non dovrà essere inferiore a ml. 3,50 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Il limite anzidetto può essere derogato per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Per le autorimesse private collettive é ammessa una altezza interna utile di m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli, possono avere altezza utile netta di ml. 2,40.

Art. 17

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, è di almeno ml. 2,20, se l'altezza minima è superiore a ml. 1,80 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è, in questo caso, condizionata dalla verifica dell'esistenza dei requisiti di cui sopra.

Art. 18

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili con altezze libere di ml. 3,00 la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento di ogni specifico locale, con un minimo di mq 0,80. Per locali con altezze libere inferiori a 3 ml. tale rapporto deve essere non inferiore ad 1/6.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra superficie di pavimento del locale e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di superficie inferiore a mq. 7,20.

Le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq. 5,00. Sono ammesse cucine in nicchia in ambienti complessivamente non al di sotto di mc. 30,00 e purché l'ambiente in cui è installato il piano di cottura sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente.

Le stanze da letto devono avere superfici non inferiori a mq 9,00 se ad un letto, a mq 14,00 se a due letti.

Nelle nuove costruzioni le stanze ad uso abitazione devono avere superficie non inferiore a mq. 9,00; il volume netto minimo non deve essere minore di mc. 27,00 al piano terra; non minore di mc. 24,30 negli altri piani.

I locali accessori quali servizi igienici, magazzini e depositi a servizio delle residenze e ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a ml. 2,40.

E' consentita la installazione nelle abitazioni di servizi igienici e scale in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste dagli art.18 e 19 della l. 27 maggio 1975, n.166.

Tutti i locali di abitazione e quelli destinati ad uffici devono fruire di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguate alle destinazioni d'uso e alle attività che vi si svolgono.

I ripostigli, i disimpegni, i vani scala colleganti solo tre piani e il secondo servizio di una abitazione possono essere realizzati senza aria e luce diretta.

L'installazione del secondo servizio in locali non aerati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

Per le nuove costruzioni i soppalchi a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc. e che il soppalco non copra più del 60% della superficie del locale; l'altezza minima dei locali così ricavati non dovrà comunque essere inferiore a m. 2,20.

Per gli edifici storici la creazione di soppalchi è regolamentata dagli articoli 15 e 16 delle Norme di attuazione del PRG.

Art. 19

Isolamento fonico e termico

I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla l. n. 10/1991 e succ. mod. e integrazioni riguardanti l'isolamento termico e fonico.

Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, al fine di contenere le trasmissioni sonore, secondo le norme vigenti in materia di protezione acustica.

In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori.

Art. 20

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento dell'acqua

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da cisterne interrato e da pozzi privati; in tal caso l'acqua deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria;

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

Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici, non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico-sanitarie vigenti; sono ammesse cisterne interrato a condizione che soddisfino i requisiti previsti dall'Autorità sanitaria.

Art. 21

Impianti di fognatura

Le tubazioni di scarico e convogliamento delle acque nere devono essere munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica prima dell'innesto nella fognatura pubblica o, in mancanza di questa, nella fossa settica.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte sino alla copertura.

Art. 22

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza stabilite dalle leggi vigenti ed in particolare delle norme contenute nella l. n. 46/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Art. 23

Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme ed alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Gli edifici speciali come sale da spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi specifiche.

Per quanto attiene ai campeggi si applicano le disposizioni contenute nella l. r. n. 14/1982.

Le attività agrituristiche di cui all'art. 23 della r. r. n. 71/1978 sono regolate dalla l. r. n. 25/1994.

Art. 24

Barriere architettoniche

Allo scopo di eliminare gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da variazioni del piano di calpestio (dislivelli, scale, gradini, etc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, etc.) è necessario che in tutte le progettazioni relative sia ad edifici che a sistemazioni esterne si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti o che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi in grado di abbattere le barriere architettoniche, secondo le norme vigenti.

Negli edifici speciali, in quelli pubblici o nei quali comunque si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale nonché nei pubblici esercizi, uffici, ritrovi, pubblici spettacoli, etc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.M. 14/6/1989 n.236, e alla legge 9/1/1989 n.13 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 25

Parcheggi

I parcheggi all'aperto devono essere progettati e realizzati con la finalità di non alterare irreversibilmente la permeabilità del suolo.

All'interno dei fabbricati o nelle aree di pertinenze degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non minore di un metro quadro per ogni 10 metri cubi di

costruzione, salvo i maggiori spazi previsti dalle vigenti normative specifiche.

Il volume della costruzione deve essere computato nella sua totalità secondo quanto indicato nell'art. 7 del presente Regolamento.

Per il computo della superficie da vincolare a parcheggio da allocare all'interno dei fabbricati, il volume del parcheggio stesso non concorre al computo del volume con cui si definisce la superficie a parcheggio.

Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle zone A,B e C nei seguenti casi:

- ristrutturazione (comprendente anche la demolizione e ricostruzione) con aumento della volumetria;
- sopraelevazione di edifici esistenti realizzati prima dell'entrata in vigore della legge sui parcheggi.

CAPO IV

NORME PER GLI INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI E AL DECORO URBANO

Art. 26

Pavimentazioni stradali

Devono essere conservate o ripristinate le pavimentazioni originarie in materiali lapidei per tutte le strade pedonali e veicolari, rampe, scalinate, gradinate, marciapiedi. Nel caso lo stato d'uso della pavimentazione ne renda necessaria la sostituzione, questa deve essere eseguita con materiali simili per forma, dimensione e disposizione, a quelli originari e comunque sulla base di progetti unitari.

Nel centro storico (zona A), nel caso di rifacimenti o di nuova realizzazione di pavimentazioni di strade e di spazi pubblici e privati, o di rivestimento di gradinate o di marciapiedi, la qualità, il disegno e la disposizione degli elementi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- strade carrabili, piazze, percorsi pubblici pedonali (marciapiedi, vie, vicoli, rampe, gradinate, cordonate): è prescritto il basolato realizzato con grossi elementi di pietra calcarea lavorati su una sola faccia, disposti a spina, o in alternativa, l'uso di cubetti di porfido disposti a "coda di pavone";
- i cordoni dei gradoni delle cordonate o delle scale devono essere realizzati con frammenti di pietra calcarea lavorati sulle due facce in vista. Sono consentiti inserti in pietra locale o in mattoni cotti;
- i marciapiedi saranno pavimentati con basole ed il cordone di bordo dovrà essere di massello di pietra locale, di misura normalizzata, con pezzi speciali per le curve e le caditoie;
- i gradini delle scale esterne, sia pubbliche che private, devono essere realizzati in massello di pietra locale, squadrata e lavorata su due facce.

Le corti, i cortili, le terrazze e in genere gli spazi liberi annessi agli edifici, oltre ai materiali suddetti potranno avere pavimentazioni e rifiniture di mattoni artigianali di argilla.

Le pavimentazioni stradali della rete viaria urbana ed extra-urbana devono essere realizzate in conglomerato bituminoso asfaltico.

I progetti delle sistemazioni stradali dovranno prevedere possibilmente apposite canalizzazioni sotterranee unificate dove allocare tutte le reti tecnologiche.

Nella progettazione delle nuove sistemazioni stradali particolare attenzione va posta all'eliminazione delle barriere architettoniche.

I marciapiedi esistenti e quelli di nuova realizzazione (al di fuori della zona A) devono essere realizzati con materiali lapidei per il cordone di bordo di misura normalizzata con pezzi speciali per le curve e per le caditoie e saranno pavimentati con mattoni antisdrucchiolo.

Sia nelle zona A che nelle altre zone territoriali omogenee, i marciapiedi devono essere alberati attraverso impianti di essenze mediterranee di medio sviluppo collocati a un intervallo compreso tra ml. 10,00 e ml. 15,00.

Art. 27

Illuminazione stradale

Non possono essere rimossi gli elementi per l'illuminazione pubblica esistenti che rivestano interesse storico o che abbiano caratteri tradizionali. I nuovi apparecchi per la illuminazione che si rendesse necessario installare nel centro storico e nel centro urbano consolidato possono essere a stelo o a mensola.

Nel centro storico, nel centro urbano consolidato e nelle zone da riqualificare o da urbanizzare la illuminazione pubblica deve essere realizzata con elementi di design contemporaneo, escludendo categoricamente il ricorso a modelli di tipo autostradale.

Art. 28

Insegne, vetrine, affissioni

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche,...) possono essere collocate nei seguenti modi:

- a parete;
- su palo;
- sul vano porta.

Per le insegne già autorizzate è possibile, tramite una comunicazione al Sindaco, sostituire il pannello purché resti delle stesse dimensioni.

Le targhe possono essere di misura massima di cm. 30 x cm. 45. Per la loro collocazione è sufficiente presentare apposita comunicazione al Comune.

Possono essere applicate pellicole adesive disegnate o scritte, ai fini decorativi o pubblicitari sulle vetrine degli esercizi pubblici, previa autorizzazione rilasciata dal capo settore.

Le insegne fuori del vano porta non devono superare la superficie di mq. 1.20.

Art. 29

Arredo urbano

E' fatto divieto di rimuovere o modificare gli elementi architettonici di interesse storico o ambientale quali fontane, fontanili, ringhiere e qualsiasi altro elemento monumentale di arredo urbano esistente.

Il nuovo arredo urbano per il centro storico e per le altre zone urbane deve essere progettato in maniera unitaria attraverso linee di progettazione che comprendano aiuole, chioschi, sedili, vasche d'acqua, contenitori porta rifiuti, corpi illuminanti, etc...

Art. 30

Indicazioni toponomastiche e numeri civici

Le targhe che indicano la denominazione di vie e di piazze sono installate a cura e spese del Comune sulle facciate degli edifici. Sui proprietari soggetti a tale servitù grava l'obbligo di non diminuire o impedire la visibilità delle targhe stradali e dei numeri civici, mentre al Comune é demandata la manutenzione ordinaria.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni edificio devono essere dotati di numero civico assegnato e posto in opera dal Comune, secondo le vigenti disposizioni di legge.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da ml. 2,00 a ml. 3,00 e deve essere mantenuto dai proprietari nella posizione originaria.

Il proprietario è tenuto a riprodurre, anche provvisoriamente, il numero civico in modo ben visibile sulle pareti dell'edificio.

In caso di demolizione dei fabbricati, di soppressione di porte di ingresso numerate, o di variazione della numerazione, il proprietario è tenuto a restituire all'amministrazione gli indicatori assegnati.

Nel caso che sia necessario realizzare nuove targhe e nuove affissioni, le caratteristiche tecniche, dimensionali ed estetiche delle tabelle e degli altri indicatori, devono essere stabilite attraverso un progetto unitario, che tenga conto della necessità di coniugare i requisiti della facile leggibilità, della durevolezza e del gradevole inserimento nell'ambiente urbano.

Art. 31

Verde urbano

Devono essere mantenute o ripristinate le alberature stradali esistenti, conservandone le attuali caratteristiche e ripristinando eventuali elementi vegetali mancanti.

Art. 32

Materiali di finitura delle pareti esterne

Sulle pareti esterne degli edifici nel centro storico, Z.T.O. A, è vietato applicare rivestimenti plastici, granigliato, asfalti, pannelli di qualsiasi materiale, quarzo plastico e utilizzare il cemento a faccia vista.

Nelle rimanenti Z.T.O. è consentito anche l'uso di materiali diversi dall'intonaco.

Gli intonaci esterni devono essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali. Le tinteggiature delle facciate potranno essere realizzate scegliendo tra i seguenti colori: bianco, ottenuto con calce naturale eventualmente corretta con l'aggiunta di terre colorate, giallo ocra chiaro, beige, rosso mattone, terra di Siena, grigio-azzurro, verde chiaro e le relative sfumature.

L'uso del colore nelle facciate deve restituire l'articolazione delle unità edilizie che costituiscono i vari isolati. I colori saranno applicati senza soluzione di continuità, dal piano stradale alla linea di gronda, con esclusione di fasce marcapiano. Per differenziare le unità edilizie è preferibile utilizzare variazioni dei toni di colore piuttosto che tinte contrastanti. E' tassativamente vietato l'uso di pitture sintetiche impermeabili al quarzo.

In linea di massima non possono essere intonacati i muri esterni esistenti in pietra naturale che devono essere lasciati a faccia vista con opportuni protettivi trasparenti. Particolari di finitura quali paraspigoli, soglie, copertine, zoccoli, gradini, etc., dovranno essere realizzati di norma in pietra naturale non lucidata.

Il consolidamento delle murature con l'uso di chiodature e iniezioni di cemento o resine, deve essere fatto senza lasciare traccia all'esterno.

E' vietato installare a sbalzo sulle pareti esterne degli edifici le unità motocondensanti delle pompe di calore, che vanno collocate all'interno dei locali e

sistemate a filo delle pareti esterne, mascherate da griglie metalliche fitte tinteggiate nello stesso colore delle tinteggiature esistenti o previste delle pareti esterne.

E' vietato sistemare sulle pareti esterne tubi di scarico (con esclusione dei pluviali da inserire armonicamente), canne di ventilazione, tubi di adduzione, cavi elettrici, telefonici e simili. Per questi condotti dovranno essere realizzati appositi incassi, salvaguardando comunque il particolare trattamento del paramento murario nel caso di interventi sul patrimonio edilizio storico.

Le nuove costruzioni o il rifacimento dei prospetti devono prevedere appositi incassi per sistemare cavi elettrici, telefonici etc., tuttavia è consentito intercalare tratti di fili esterni quando ciò è necessario per collegare i fili incassati di utenze non contigue.

Art. 33

Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici che riguardino aree di interesse ambientale o paesistico o interventi di restauro e recupero edilizio - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione a edificare.

Art. 34

Coperture

Negli edifici storici devono essere mantenute le coperture a tetto esistenti. Per migliorare le condizioni di areazione e soleggiamento dei piani sottotetto degli edifici residenziali da recuperare ricadenti nel centro storico per i quali si prevede la ristrutturazione con ampliamento della superficie utile è consentito aprire finestre da tetto.

Gli edifici di nuova costruzione possono essere coperti a tetto con falde di pendenza uguale al 35% o a terrazzo piano praticabile. Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con le caratteristiche geometriche (pendenza, dimensioni della falda) tradizionali e rivestite con manto di tegole a coppi di argilla cotta. In particolare, la pendenza della falda non può essere superiore al 35%. Ove tecnicamente possibile vanno recuperati e reimpiegati i materiali originali eventualmente rimossi (coppi).

Nelle ZTO "A", "B/0", "B/1" non è consentito l'uso di falde con i colmi sfalsati in altezza o l'uso di falde in aggetto sulle murature esterne e l'uso di abbaini.

Nelle rimanenti zone è consentito l'uso di falde con colmi sfalsati in altezza o l'uso di falde in aggetto sulle murature esterne per una lunghezza non superiore a cm.70 e l'uso di abbaini.

La pavimentazione delle terrazze di copertura dovrà armonizzarsi, per disegno e colorazioni, con l'ambiente circostante.

Nelle coperture a terrazzo è consentito costruire, il proseguimento del blocco scala per l'accesso, gli eventuali volumi tecnici per gli ascensori e lavanderie. Queste ultime concorrono a formare volumetria. E' inoltre consentito installare o costruire, pergolati, scoperti o coperti con pannelli solari fotovoltaici, di tipo precario amovibile, tralicci metallici o in legno, unità motocondensanti delle pompe di calore e collettori solari i quali non concorrono a formare ne volumetria ne superficie utile.

E' vietata la collocazione di serbatoi idrici a vista.

Devono essere eliminati, in concomitanza di interventi edili sulle costruzioni, i volumi edilizi costituenti superfetazioni strutturalmente disorganiche, le coperture in materiali precari (eternit, lastre metalliche) e in genere tutti gli elementi contrastanti con le originarie caratteristiche architettoniche degli edifici.

Sulle coperture degli edifici è consentita l'installazione di tralicci metallici o simili, atti a sostenere antenne per la telefonia radiomobile, e relativi impianti e dispositivi di controllo e alimentazione, che, anche se contenuti in elementi prefabbricati agibili, non concorrono a formare volumetria. Dette installazioni sono comunque soggette alle autorizzazioni sanitarie vigenti.

Art. 35

Balconi ed altri elementi in aggetto

I balconi e le pensiline in aggetto sono ammessi con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- nelle zone A la forma geometrica deve essere rettangolare. E' vietato l'uso di spezzate, poligonali o geometrie circolari;
- per le strade o gli spazi pubblici aventi larghezza minore o uguale a ml.6,00: aggetto massimo pari a 1/10 della larghezza della strada o dello spazio pubblico e comunque non eccedente il filo del marciapiede;
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza compresa tra 6 e 8 metri: aggetto massimo pari cm. 100. e comunque non eccedente il filo del marciapiede;
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza superiore a ml. 8,00: aggetto massimo pari a ml.1,30 e comunque non eccedente il filo del marciapiede;

Devono essere mantenuti (o ripristinati nel caso di loro sostituzione) i balconi realizzati con tecniche costruttive tradizionali (lastra di marmo o pietra sorretta da mensole in ferro o pietra) e comunque nel rispetto della normativa antisismica.

Il parapetto dei balconi dovrà essere realizzato come segue:

- Zone A: ringhiera in ferro battuto costituita da elementi verticali con disegni ripresi dalla tradizione locale;
- Zone B e C: ringhiera in ferro battuto costituita da elementi verticali con disegni ripresi dalla tradizione locale, ma con possibilità di alternanza (massimo 50%) con pannelli in muratura;

Per i parapetti e le mensole esistenti e degradate si prescrive il restauro o il ripristino delle condizioni originarie. Le ringhiere dei balconi saranno dipinte in grigio piombo, verde petrolio, verde scuro, bianco panna, antracite, nero.

Art. 36

Elementi e dettagli architettonici

Devono essere conservati e ripristinati tutti gli elementi di interesse storico, architettonico o ambientale quali archi in pietra, volte in muratura, solai con travi in legno, piastrelle maiolicate, grondaie e pluviali in argilla.

E' obbligatorio conservare, o riutilizzare nel caso di ripristino, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico e architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Nel caso di demolizione o trasformazione di edifici storici contenenti gli elementi architettonici e decorativi di cui sopra e simili, il sindaco potrà prescrivere che essi anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio.

Art. 37

Aperture di vani (bucature nelle pareti)

E' generalmente vietata la apertura di nuovi vani di porta o di finestra negli edifici storici, fatta eccezione per il ripristino di preesistenti aperture o archi successivamente murati e fatta eccezione per il recupero a fini residenziali degli edifici ricadenti nel centro storico per i quali si prevede la ristrutturazione con ampliamento della superficie utile. Il ripristino deve essere realizzato nel rispetto degli elementi strutturali e stilistici originari.

Ove fosse assolutamente necessario per la funzionalità del progetto di recupero, possono essere praticate nuove aperture nelle facciate, armonizzandole con le caratteristiche geometriche ed architettoniche delle facciate.

Art. 38

Gronde, discendenti e canne fumarie

Le gronde e le canalette pluviali devono essere realizzati di preferenza in cotto, secondo i sistemi tradizionali. E' ammesso tuttavia l'uso della lamiera zincata verniciata, del rame e della ghisa.

I discendenti pluviali, se a vista, dovranno essere disposti verticalmente ed avere le stesse caratteristiche delle grondaie. Il tratto terminale dei pluviali sarà realizzato in tubo di ferro alto almeno ml. 2,00.

I comignoli devono essere rivestiti di muratura e tinteggiati in modo da integrarsi, per forma e colore, con l'edificio sottostante.

Art. 39

Infissi esterni

Gli infissi esterni degli edifici ricadenti nel centro storico (zona A) devono essere realizzati in legno secondo le lavorazioni tradizionali o in alluminio preverniciato ad imitazione legno, con esclusione dell'alluminio anodizzato.

E' obbligatorio il ripristino dei materiali e delle tinteggiature originali che caratterizzano gli infissi degli edifici storici.

Nel centro storico sono ammesse le persiane in legno e in alluminio preverniciato ad imitazione legno, mentre sono vietate le avvolgibili, le veneziane, etc...; le ante vetrate possono essere dotate di sportelli interni (scuri). In particolare, nella zona A, è consentito sostituire gli infissi esistenti in legno con altri in alluminio, o altro materiale diverso dal legno, a condizione che sia rispettata la tipologia, geometria e dimensione preesistente; non è consentita la sostituzione delle persiane esterne e degli scuri in legno con avvolgibili di qualsiasi materiale.

Le persiane, i portoni e le saracinesche di ogni singolo edificio devono essere tinteggiate dello stesso colore.

Art. 40

Recinzioni

Le recinzioni prospicienti su pubblica via o di pubblico transito devono essere realizzate con una base in muratura o c.a., con altezza massima pari a cm 120 e larga minimo cm 15, ed una parte in struttura metallica od in legno sovrastante di altezza non superiore a cm 160 per un'altezza massima di cm 280. Le recinzioni interne lungo i

confini di proprietà, sia esse in zona agricola che in zona edificabile, possono essere realizzate in strutture metalliche, in legno, in calcestruzzo di cemento armato a faccia vista, in pietra locale, in mattoni di argilla o rivestite con intonaci tradizionali o pietra locale fino ad un'altezza massima al di sotto di mt 3,00.

Art. 41

Servizi igienici in sede impropria

Non è ammessa la realizzazione o il mantenimento di servizi igienici nelle parti aggettanti a sbalzo, ottenute tramite la chiusura parziale o totale dei balconi.

CAPO V

MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLO SPAZIO URBANO

Art. 42

Qualità e manutenzione delle facciate

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da prevenire il degrado e assicurare il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali adeguati e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

I fronti ciechi sul confine di proprietà devono essere definiti ad intonaco anche nelle more di una eventuale costruzione di nuovo edificio in aderenza.

I fabbricati di nuova costruzione da realizzare nelle zone urbanizzate devono armonizzarsi nella volumetria, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici storici circostanti, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e spaziali dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui devono inserirsi. Nel caso ricadano in zone di margine rispetto ai centri abitati devono tenere conto delle caratteristiche del contesto naturalistico e paesaggistico.

I fabbricati soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, che ricadono nelle zone urbanizzate sia destinati a residenza che ad altre funzioni, devono armonizzarsi nella volumetria, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici storici circostanti, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e spaziali dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi sono inseriti. Quelli al di fuori del contesto urbano devono tenere conto delle caratteristiche del contesto naturalistico e paesaggistico. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze che devono assicurare una qualità architettonica e spaziale particolare, la Commissione Edilizia ha la facoltà di prescrivere alcuni requisiti dei progetti inerenti la volumetria, l'architettura, i materiali e i dettagli costruttivi/decorativi, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti, dando luogo a un preciso disegno architettonico. E' consentita l'installazione di pluviali esterni a condizione che si rispettino gli art. n. 32 e n. 38 del presente regolamento.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono di norma essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione

architettonica, mentre quelli del gas, obbligatoriamente esterni, dovranno essere tinteggiati dello stesso colore delle facciate.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in buono stato di conservazione, finalizzato al decoro dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato prospicienti sulla pubblica via sono ritenuti indecorosi, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso inutilmente il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 43

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri che si affacciano sul suolo pubblico o di uso pubblico e che ricadono in tutte le zone omogenee del PRG sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di ml. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml. 4,00. Rimane comunque valida la prescrizione della massima sporgenza dell'aggetto per una dimensione massima dello sporto pari a un decimo della larghezza della strada, e comunque lo sporto non deve eccedere il filo dell'eventuale marciapiede.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere collocato ad altezza inferiore a ml. 3,50 dal piano di marciapiede, o a ml. 4.00 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

Sono vietati i balconi aggettanti totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi.

Art.44

Installazioni permanenti e provvisorie di elementi pubblicitari e tende

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di pannelli, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di pannelli, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione *in situ*, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive.

La concessione dell'autorizzazione per la realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede.

CAPO VI

CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 45

Manutenzione Ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
- 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;
- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino la costruzione di nuovi locali;
- 6) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture.

Art. 46

Manutenzione straordinaria

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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.

Sono compresi in questa categoria:

- 1) i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
- 2) i lavori volti alla realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, quando riguardino, anche parzialmente, la sagoma esterna degli edifici nei fronti su strada;
- 3) le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, e precisamente:

- il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;
- il consolidamento e/o la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- la realizzazione di vespai;
- il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

Art. 47

Risanamento conservativo

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità attraverso una serie sistematica di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

A tal fine gli interventi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Si intende inalterabile la forma, dimensione e giacitura delle predette parti, che possono essere sostituite quando si ravvisa una comprovata necessità (per esempio la perdita di efficacia di un elemento strutturale).

Non possono essere modificate inoltre le caratteristiche dimensionali e architettoniche delle facciate e delle relative aperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulta impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- il ripristino dei sistemi distributivi, da mantenere nell'assetto originario;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
- gli interventi che apportano modifiche sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, etc.);

- il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con lo assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari, e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro;
- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
- limitate modificazioni delle bucaure delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare è sempre prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
- demolizione di volte reali e di archi;
- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a cm. 30 rispetto alla configurazione preesistente;
- la trasformazione delle coperture a tetto in terrazze per una superficie superiore al 30% di quella complessiva.

Art. 48

Restauro

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storico, artistico e architettonico, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non sono precisabili norme di carattere generale, poiché i singoli interventi di restauro devono corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Sono comunque ammessi interventi di consolidamento delle strutture e di conservazione di ogni elemento che ne costituisca parte organica, senza cancellare le stratificazioni più significative leggibili nel manufatto, eliminando le superfetazioni non significative ed incongrue architettonicamente e staticamente e ripristinando le parti alterate.

Sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento funzionale per l'impianto di nuove destinazioni d'uso, purché non alterino le caratteristiche dell'edificio.

Art. 49

Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione comprende gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'accorpamento di più unità immobiliari o più unità edilizie per consentire la realizzazione di alloggi di dimensione maggiore.

Gli interventi di ristrutturazione consentono l'integrazione volumetrica e l'ampliamento della superficie utile secondo quanto disposto nell'art. 15 e 16 delle Norme tecniche di attuazione.

Gli interventi di ristrutturazione comprendono anche la demolizione e fedele ricostruzione.

Art. 50

Demolizione

Gli interventi di demolizione prevedono:

- l'abbattimento di superfetazioni verticali e orizzontali di costruzione più o meno recente non congrue con l'assetto architettonico e statico dell'edificio;
- l'abbattimento di edifici pubblici e privati, anche di recente costruzione, che pregiudichino in maniera irreparabile la riqualificazione dell'area in cui sono stati realizzati e che risultino incompatibili spazialmente e funzionalmente con l'ambiente circostante.

Art. 51

Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se realizzata su un'area risultante da demolizioni.

Art. 52

Ricostruzione

Per ricostruzione, o sostituzione, si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Art. 53

Costruzione parziale

Per costruzione parziale si intende un complesso di opere su una parte di un fabbricato finalizzate a ripristinare la funzionalità del manufatto.

Art. 54

Ampliamento

Per ampliamento si intende un complesso di opere finalizzate alla realizzazione di un fabbricato più ampio di quello preesistente.

Art. 55

Sopraelevazione

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Art. 56

Unità minima di intervento

L'unità minima di intervento da sottoporre a progetto unitario di recupero, coincide in genere con il tipo edilizio o con l'unità edilizia, ma può comprendere più unità edilizie.

La individuazione dell'unità minima di intervento é indispensabile per la fattibilità dei lavori e per il corretto impianto del cantiere.

Per ogni unità minima di intervento si prescrive la presentazione di un progetto unitario a cui di norma fa riferimento un unico atto autorizzativo.

Se l'unità minima di intervento comprende diverse unità edilizie o diversi tipi edilizi, con l'approvazione del progetto unitario può essere consentito un intervento articolato in fasi. All'interno dell'unità minima di intervento possono coesistere più categorie di intervento.

CAPO VII

PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI RURALI.

Art. 57

Norme generali per gli edifici rurali.

I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme vigenti per gli edifici di civile abitazione. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro dal livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Art. 58

Edifici per il ricovero degli animali.

Non sono ammessi edifici per il ricovero degli animali all'interno dei centri abitati anche se preesistenti.

I nuovi edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La distanza minima dei locali adibiti a stalle o simili dalle pareti finestrate di qualsiasi abitazione è fissata in ml. 20,00.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3.50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati da acqua corrente; o in alternativa, si deve ottenere che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Art. 59

Letamai.

Non sono ammessi letamai all'interno o in prossimità dei centri urbani. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di ml. 50,00 (cinquanta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono. I letamai e gli appositi pozzetti per i liquidi debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

CAPO VIII ***NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE***

Art. 60

Manutenzione delle aree

Tutte le aree libere non ancora utilizzate secondo le previsioni dello strumento urbanistico e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 61

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali non strettamente relazionati alla attività agricola o zootecnica su aree scoperte sono ammessi soltanto, previa autorizzazione, nelle zone D del PRG, e sempre che non contrastino con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Possono essere rilasciate autorizzazioni provvisorie per la utilizzazione come depositi all'aperto di terreni vincolati dal PRG per la realizzazione di servizi pubblici, sino alla espropriazione dell'area e comunque a condizione che non vengano realizzati manufatti edilizi di qualsiasi natura né opere consistenti di rimodellazione del terreno e che la utilizzazione non contrasti con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene.

Sono sempre tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere nelle aree urbane e di verde agricolo; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone D sempre che non comportino effetti di degrado paesistico e ambientale.

In caso di depositi esistenti privi di autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari per il rispetto delle sopra descritte condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IX ***NORME DI BUONA COSTRUZIONE***

Art. 62

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con

particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art.63

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso presenti dissesti dai quali possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Per gli edifici storici ricadenti nel centro storico, nell'ambito urbano consolidato e nel territorio agricolo l'intervento privato e l'intervento pubblico sostitutivo devono essere compiuti tempestivamente al fine di evitare la demolizione.

Art. 64

Discariche di inerti

I luoghi per gli scarichi pubblici di materiali inerti dovranno essere realizzati nell'ambito delle previsioni del PRG fino all'esaurimento.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità che provochino il ristagno dell'acqua.

E' vietato utilizzare tale tipo di discarica come recapito di rifiuti organici di qualsiasi tipo.

CAPO X

UTILIZZAZIONE DEL SUOLO E DELLE ACQUE PUBBLICHE

Art. 65

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva specifica autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, nel rispetto delle norme stabilite dallo strumento urbanistico, e fermi restando i regimi autorizzativi stabiliti nel presente R.E.C., potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico quando l'intervento conseguente conferisca decoro all'ambiente circostante e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

E' vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le condizioni da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compreso il ripristino.

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

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

Art. 66

Rinvenimenti e scoperte

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

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

I soggetti di cui al primo comma sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco riterrà opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 67

Uso di acque pubbliche

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

CAPO XI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA

Art. 68

Segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ovvero della Amministrazione pubblica committente;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore in corso d'opera;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;
- 5) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e dotato di un servizio igienico provvisorio.

Le recinzioni dovranno essere 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.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;

- c) si tratti di tinteggiature di facciate, brevi opere esterne di restauro, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacenti idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 69

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali dei soggetti coinvolti.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

Art. 70

Scarico dei materiali. Demolizioni.

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

Il trasporto dei materiali alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non si intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla zona in cui è avvenuto il deposito.

Art. 71

Responsabilità degli esecutori di opere edili

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti i provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia a terzi che a coloro che sono addetti ai lavori.

Il Sindaco potrà 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.

Dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza del cantiere, redatto da un tecnico abilitato, secondo la normativa vigente.

Art. 72

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo la fine dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiale da costruzione, ponti e puntellature.

Il costruttore è tenuto altresì al ripristino delle opere stradali eventualmente danneggiate secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

PARTE III DISPOSIZIONI PROCEDURALI

CAPO XII REGIME ABILITATIVO DEGLI INTERVENTI

Art 73

Interventi di trasformazione del territorio e regime abilitativo

Gli interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla modificazione o alla trasformazione del territorio comunale sono soggetti ai seguenti regimi abilitativi:

- 1) Concessione urbanistica per la lottizzazione;
- 2) Concessione edilizia;
- 3) Concessione edilizia con atto d'obbligo;
- 4) Autorizzazione;
- 5) Comunicazione;

Sono soggetti ad altre procedure abilitative i seguenti interventi:

- 1) Opere urgenti e indifferibili;
- 2) Opere eseguite dalle Amministrazioni dello Stato

Art. 74

Obbligatorietà della concessione

Ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere esplicitamente menzionate soggette ad altre procedure abilitative, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Art. 75

Interventi soggetti a concessione urbanistica

Chiunque intenda eseguire una lottizzazione di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito descritte.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 76

Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro di cui all'art. 48 del presente Regolamento che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
- d) opere di ristrutturazione edilizia così come definite dall'art.20 della l. r. n. 71/78, lett. d), meglio specificata nell'art. 49 del presente Regolamento;
- e) costruzione impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) esecuzione di opere di urbanizzazione realizzate da privati (strade residenziali 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;
- h) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - l) costruzioni e modificazioni di pensiline, di muri di sostegno, di porticati e simili non costituenti pertinenze di edifici esistenti

Per le opere pubbliche, ivi compresi i progetti di arredo urbano, la concessione é sostituita dall'accertamento di conformità da condurre con le modalità specificate nell'art.154 della l. r. n. 25/93 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 77

Interventi soggetti a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata.

Art. 78

Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, previo parere del Tecnico comunale e del Responsabile del servizio di igiene pubblica o dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge regionale 12 maggio 2010, n. 11, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari, le opere di cui all'art. 5 della l.r. n. 37/1985 e gli interventi di seguito elencati:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art. 20 della L.R. n.71/78, e meglio specificati negli articoli 46, 47 e 48 del presente Regolamento;
- 2) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 3) Impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo. Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non eccedenti il 15 % in termini volumetrici.
- 4) costruzione di depositi di materiali su aree scoperte; occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami; esposizione o vendita a cielo libero di veicoli o merce in genere e realizzazione delle opere connesse;
- 5) demolizioni senza ricostruzione;
- 6) trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
- 7) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
- 8) costruzione di strade interpoderali e vicinali;
- 9) rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 10) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitino in pubbliche fognature;
- 11) installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 12) installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili, su suolo pubblico;
- 13) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, etc..., su suolo pubblico;
- 14) captazione di acque pubbliche;
- 15) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, etc.;

16) installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, etc.);

17) realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;

18) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in aree alberate private, di valore naturalistico e ambientale

19) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o creazioni artistiche;

20) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti o posti sullo spazio pubblico o privato;

21) esecuzione di lavori di manutenzione su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonché scarico delle acque nei relativi fossi; manutenzione delle opere di sostegno, etc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

22) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private soggette a pubblico transito.

23) modifiche di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere edili, previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

24) modificazioni di rilievo del suolo, nonché le opere e costruzioni sotterranee;

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

Gli interventi di cui ai punti 19, 20 e 22 non sono soggetti al preventivo parere del Servizio di Igiene pubblica.

Art. 79

Interventi soggetti a comunicazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì a semplice comunicazione da presentare al Sindaco nei modi e con gli allegati di seguito specificati, le seguenti opere, sempre che non riguardino edifici dichiarati di interesse storico-artistico e vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

1. 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;
 - f) pregiudizio alle caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile.
2. I rifacimenti degli intonaci esterni;

La comunicazione dell'inizio dei lavori deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati nell'art. 88 e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà; essa deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e documentazione fotografica) 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;

- b) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo;
- c) nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile, ove prescritto;
- d) 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 n..10/1977.

Non è considerato aumento di superficie utile o di volume, nè modificazione della sagoma della costruzione, la chiusura di verande o balconi con strutture precarie (ex art. 9 l.r. n. 37/1985).

Art. 80

Opere urgenti e indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art. 81

Opere eseguite dalle Amministrazioni dello Stato

L'amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistiche vigenti almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente a una copia del progetto.

Art. 82

Opere eseguibili senza concessione, autorizzazione e comunicazione

Non sono soggette al rilascio della concessione o dell'autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

1. manutenzione ordinaria degli edifici così come definita nell'art.20 della l. r .n.71/78, lett. a) e nell'art. 45 del presente Regolamento (tranne il rifacimento degli intonaci esterni come disposto dall'articolo 79 del presente regolamento);
2. recinzioni 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 acqua 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 sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Art. 83

Contributo per il rilascio della concessione

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

La quota di contributo commisurata all'incidenza 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 stesse, 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 all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi di realizzazione delle opere.

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.

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

Per i cambi di destinazione d'uso non è dovuto nessun contributo concessorio nei casi di passaggio a categorie più onerose, qualora si dimostri che l'immobile in epoca precedente proveniva dalla stessa destinazione.

CAPO XIII

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Art. 84

Richiesta di concessione o di autorizzazione

Le domande per ottenere la concessione o l'autorizzazione a eseguire le opere indicate agli articoli 76, 77, 78 vanno redatte in carta da bollo e indirizzate al Sindaco. Esse devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge; se proprietaria è una persona giuridica la domanda va indirizzata dall'organo che la rappresenta;
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito edile o industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto al rispettivo albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico con le caratteristiche di cui sopra; (tale indicazione e firma può essere differita all'atto del rilascio della concessione);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore (tale indicazioni e firma può essere differita alla data di comunicazione dell'inizio dei

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

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1. l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
2. l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
3. l'impegno di comunicare entro le date sopra precisate i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;
4. l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, del soggetto al quale deve essere intestata la concessione, se diversa dal richiedente, unitamente al consenso di quest'ultimo;
5. la documentazione attestante che il richiedente la concessione o l'autorizzazione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

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

Art. 85

Documenti ed elaborati progettuali a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione

Alla domanda di concessione devono essere allegati:

- il titolo di proprietà o atto che comprovi la disponibilità dell'area ai fini della concessione, in originale o copia conforme.

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto dell'opera, almeno in quadruplica copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione.

Deve essere allegata inoltre una planimetria a scala 1/1000 o 1/500 che riproduca l'assetto degli allineamenti delle previsioni di PRG e dello stato di fatto per il progetto di cui si richiede la concessione.

Gli elaborati progettuali di seguito descritti fanno riferimento all'art. 5 bis della l. r. n. 10 del 12 gennaio 1993, così come modificato nel testo aggiornato e coordinato della l.r. n. 21/1985. Poiché i progetti possono riguardare categorie di opere molto diverse tra loro comprendenti tracciati viari, grandi infrastrutture, attrezzature e servizi, edifici residenziali in zone di completamento o di espansione, interventi di trasformazione o recupero del patrimonio edilizio esistente, etc... le scale di rappresentazione del progetto devono tenere conto della natura e della dimensione dell'intervento.

Progetti di nuove costruzioni in aree di espansione, in zone inedificate o in zone di completamento.

Il progetto sarà costituito almeno dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa dello stato di fatto, comprendente la descrizione degli eventuali vincoli gravanti sull'area. Relazione illustrativa del progetto contenente la descrizione delle caratteristiche dell'opera in rapporto al contesto ambientale e alle previsioni urbanistiche, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne, degli impianti elettrici, dello schema

dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride.

La relazione deve contenere anche la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti. Deve essere allegata alla relazione la documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti da cui si sono scattate le immagini;

2. planimetria aerofotogrammetrica della zona in scala variabile (1:10.000, 1:5000, 1:2000 1:1000, 1:500) in relazione alla natura e all'estensione dell'intervento in cui siano segnati l'orientamento e la toponomastica;
3. stralcio della tavola dello stato di fatto del PRG in scala 1:10.000 o 1:2000 in relazione alla localizzazione dell'area interessata;
4. stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente in scala 1:10.000 o 1:2000 in relazione alla localizzazione dell'area interessata e stralcio dell'elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o lottizzazione);
5. stralcio del foglio di mappa con l'indicazione dell'area interessata e del nome del proprietario, delle proprietà confinanti e dei relativi proprietari;
6. planimetria quotata della zona con quote plano-altimetriche, in scala 1:500. Tale planimetria deve essere estesa per un raggio di ml. 50 intorno all'area interessata al progetto.

Devono essere indicati l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti; vanno attentamente documentati eventuali elementi di arredo urbano esistenti quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;

7. planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:500 o 1:200, recante:
 - a) gli estremi di 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 delle aree non edificate;
 - d) le quote plano-altimetriche di progetto dell'area in relazione a quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione e delle caratteristiche degli eventuali muri di sostegno;
 - g) lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti urbane esistenti;
 - h) il calcolo dei dati metrici di progetto sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri di cui all'art.3 della l. n. 10/1977.
8. piante quotate, in rapporto 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle coperture, dei singoli volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione e delle dimensioni dei singoli locali;
9. una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno ml.10, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; nel caso di lotti interclusi tra edifici esistenti e confinanti con spazi pubblici devono essere allegate due

sezioni verticali quotate contenenti l'ubicazione delle sagome degli edifici circostanti e la posizione e le quote dei piani stradali. Tale elaborato deve comprendere la sezione del corpo scala. Ove questo non fosse compatibile con l'indicazione dei dati di cui sopra deve essere redatta un'apposita sezione sul corpo scala. Una sezione tracciata perpendicolarmente alla sezione di cui sopra, con analoghe caratteristiche;

10. prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
11. progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda quando previsti redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
14. completa documentazione sugli scarichi delle acque reflue e sui relativi sistemi di smaltimento comprendente schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale. Per gli edifici anche parzialmente destinati ad impianti produttivi devono essere indicate le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi di insediamenti produttivi;
15. progetto dell'impianto elettrico, telefonico, antifulmine se necessario, di messa a terra e quant'altro previsto dall'applicazione della l. n. 46/90;
16. dichiarazioni del progettista attestanti la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella l. n. 9.1.1989, n.13 e relativi decreti attuativi e loro succ. mod. e integr., relative al superamento delle barriere architettoniche, e alle disposizioni contenute nella l. n. 46/90 e succ. mod., sulle caratteristiche degli impianti;
17. Rappresentazione assonometrica o veduta prospettica del progetto;

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.

Prima del rilascio della concessione occorre consegnare dichiarazione di vincolo a parcheggio, registrato e reso nelle forme di legge.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, etc..) queste devono essere inserite e rappresentate nel progetto.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione di impianti, attrezzature ed edifici (o parti di essi) non solo pubblici e di uso pubblico ma anche privati di uso pubblico deve essere allegata un'apposita planimetria illustrativa dei percorsi e degli spazi predisposti per garantire l'accessibilità e la mobilità dei soggetti con difficoltà motorie.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1/1000 recante l'indicazione dell'edificio da demolire, nonché da una documentazione atta ad individuare le caratteristiche del manufatto da demolire.

Progetti di recupero del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano e nel territorio agricolo.

Nel caso che i progetti riguardino interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia riferiti al recupero dell'edilizia residenziale di base, sia riferiti ad architetture residenziali e specialistiche di maggiore rilevanza, sia riferiti a uno o più isolati comprendenti un certo numero di unità edilizie, gli elaborati sopra elencati devono essere integrati nel modo che segue:

1. la relazione deve essere integrata da notizie storiche sull'edificio o sul complesso degli edifici oggetto dell'intervento, da notizie sull'epoca di costruzione, da informazioni sulle caratteristiche tipologiche, architettoniche, sui materiali costruttivi, sui particolari costruttivi e decorativi, sulla consistenza edilizia, sullo stato di conservazione dell'edificio e di quelli confinanti. La relazione deve contenere anche la descrizione dello stato delle urbanizzazioni primarie e informazioni sulle previsioni di impianti tecnologici. Alla relazione deve essere allegata la documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti da cui si sono scattate le immagini. Qualora il progetto di massima sia riferito a un'architettura monumentale o a uno o più isolati residenziali in cui prevalga la conservazione delle unità edilizie, la relazione deve contenere informazioni sulla stabilità dei manufatti e sulla massa fondale.
2. rilievo di tutti i piani dell'organismo edilizio in scala 1/100 dal quale deve emergere, attraverso appositi elaborati, per lo più planimetrici, le seguenti informazioni:
 - perimetro dell'unità edilizia o delle unità edilizie a tutti i piani;
 - individuazione del tipo edilizio o dei tipi edilizi;
 - stato di conservazione del patrimonio edilizio dal punto di vista statico e igienico-sanitario con evidenziazione dei dissesti;
 - destinazione d'uso di ogni ambiente;
 - consistenza (numero dei piani fuori terra);
 - individuazione delle superfetazioni verticali e orizzontali;
3. Piante quotate in scala 1/50 di tutti i piani esistenti compresi piani interrati e coperture;
4. Rilievi delle facciate prospettanti su spazi pubblici e su spazi privati in scala 1/100 con la indicazione e dei materiali esistenti e degli eventuali elementi decorativi. Nella rappresentazione delle facciate deve essere evidenziato il tipo di degrado;
5. Almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1/100 tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte e a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche. Nelle sezioni deve essere evidenziato il tipo di degrado;
6. Rappresentazione assonometrica dello stato di fatto e del progetto;
Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le parti da ricostruire, le variazioni delle destinazioni d'uso, le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero, alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità edilizie e delle unità immobiliari.

In cantiere deve essere eseguita una campionatura delle tinteggiature.

Nel caso di progetti riguardanti la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parti di essi) non solo pubblici e di uso pubblico, ma anche privati di uso pubblico, deve essere allegata un'apposita planimetria illustrativa dei percorsi e degli spazi predisposti per garantire l'accessibilità e la mobilità dei soggetti con difficoltà motorie.

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o canalizzazioni private, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative

autorizzazioni. Nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura dinamica comunale, deve essere allegato il progetto di smaltimento con totale o parziale depurazione delle acque nere redatto nel rispetto della normativa vigente; sulla rispondenza di tale progetto alle norme di legge deve pronunciarsi espressamente il responsabile del Servizio di Igiene pubblica.

Nel caso che la richiesta di concessione e/o autorizzazione riguardi immobili sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi vigenti, l'elenco degli elaborati progettuali va integrato con quelli di rito richiesti per le approvazioni ed i nulla-osta di legge degli organismi preposti alla tutela (Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Soprintendenza ai Beni Culturali, Enti competenti per gli accessi da strade nazionali e provinciali fuori del centri urbani, etc...).

Copia delle sopraddette autorizzazioni e nulla-osta, così come l'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi della l. n. 64/1974, deve essere prodotta dal concessionario prima del rilascio della concessione e trasmessa all'Ufficio Tecnico comunale.

In ogni caso essi vanno acquisiti prima dell'inizio dei lavori.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto d'obbligo unilaterale; tale atto deve essere trascritto nei modi e nelle forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente contestualmente alla concessione.

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 è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo le disposizioni del D. M. LL. PP. n. 801 del 10.5.1997 e D. A. Regione Siciliana 11.11.1977 (GURS 19 novembre 1977).

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette, corredata dai relativi elaborati tecnici, 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.

Art. 86

Progetti di massima

In via eccezionale, nel caso di progetti di edifici, complessi edilizi, di progetti di trasformazione urbana o opere di urbanizzazione di una certa rilevanza, è consentito sottoporre preventivamente al parere della C. E. il progetto di massima (***definito secondo la normativa vigente dei lavori pubblici***) al fine di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 87

Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazione riguardanti opere di modesta entità

Qualora la richiesta di concessione o autorizzazione riguardi la realizzazione di opere di modesta entità, nell'ambito di quelle indicate nell'art. 76, lett. 1) e nell'art.78 (con l'esclusione degli interventi di risanamento conservativo e di restauro contenuti al punto 1) dell'art. 78 che non possono essere considerate opere di modesta entità), a corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione almeno in triplice copia:

- estratto di mappa catastale della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elementi tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

Per 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.

Art. 88

Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni

La richiesta di concessione, corredata dai necessari documenti, deve essere inoltrata al Sindaco in uno dei seguenti modi:

- a) mediante deposito diretto della richiesta e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Comunale competente; in tal caso l'Ufficio stesso rilascia apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta, la data di ricevimento e il nome del responsabile del procedimento;
- b) mediante spedizione della richiesta e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

In ambedue i casi la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale attestano la data della presentazione e quindi la decorrenza di eventuali termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento. Quando il Sindaco o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità sopra descritte.

Su richiesta dell'interessato l'Ufficio comunale è obbligato a comunicare il nome del responsabile del procedimento.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'Ufficio nei trenta giorni successivi alla presentazione della domanda.

Il procedimento, per quanto attiene ai tempi, è regolato dalle disposizioni contenute nel 3° comma dell'art. 2 della l. r. n. 17/1994.

Ciò significa che la domanda di concessione si intende accolta se entro 120 giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui sopra, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego. Nel caso di richieste di modifiche e/o integrazione di atti e documenti, i 120 giorni decorrono dalla data di consegna dei documenti richiesti.

La domanda di autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi con semplice comunicazione deve essere presentata al Sindaco nelle stesse forme specificate nei precedenti punti a) e b).

Art. 89

Rilascio della autorizzazione. Procedura di silenzio-assenso

La autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, ove richiesto.

La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art.3 della l. n. 28 gennaio 1977, n.10, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10, 3° c. della l. r. 37/1985.

L'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di gg.60 dalla presentazione della stessa.

In tal caso il richiedente, fatti salvi eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Nel caso di interventi su parti strutturali ovvero di particolare complessità, il Sindaco, nel termine di gg. 60 dalla presentazione dell'istanza, può richiedere, ad integrazione della documentazione descritta nel precedente art. 85, la presentazione di ulteriori elaborati grafici esplicativi. In tal caso il periodo perché scatti la procedura del silenzio-assenso si computa a partire dalla scadenza di ulteriori 60 gg. dalla presentazione degli elaborati integrativi richiesti.

Art. 90

Istruttoria relativa alla domanda di concessione

L'esame delle domande di concessione deve avvenire seguendo l'ordine progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione 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:

- Ufficio tecnico comunale;
- Commissione Edilizia;
- Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della USL;
- Responsabile del servizio veterinario, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria.

CAPO XIV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 91

Rilascio delle concessioni

A seguito del parere espresso dalla Commissione edilizia ovvero, 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, il Sindaco decide sull'istanza di concessione.

Per le istanze respinte viene data comunicazione motivata all'interessato da parte del Sindaco entro i quindici giorni successivi alla adunanza della Commissione o al rilascio del parere da parte dell'Ufficio.

Per le istanze che possono essere 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 Sindaco, in difformità dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Il parere della Commissione edilizia deve comunque essere annotato nella concessione.

La concessione è rilasciata dal Sindaco 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 gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione statale.

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

In particolare il rilascio della concessione, ad esclusione di quelle riguardanti immobili da realizzare nel territorio agricolo, è sempre condizionato alla esistenza ed alla funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotto di pertinenza o all'impegno del privato costruttore a eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione fino alle reti urbane più vicine.

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

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 ed al loro collaudo da parte dell'Ufficio tecnico, o di tecnico abilitato incaricato dalla ditta proponente la lottizzazione.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale della 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 dell'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 rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

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. n. 765/1967 e succ. mod. di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, attraverso una dichiarazione di vincolo permanente degli spazi destinati a tale scopo, in armonia a quanto disposto dall'art.31 della l. r. n. 21/1973. La dichiarazione di vincolo va trascritta a cura e spese dell'intestatario unitamente alla 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.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi documenti progettuali e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa ove in contrasto con le disposizioni di legge, con il regolamento o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La domanda di concessione si intende accolta qualora entro 120 giorni dal ricevimento della istanza non venga richiesta ulteriore documentazione o non venga comunicato all'interessato un provvedimento motivato di diniego.

In questo caso il richiedente la concessione può iniziare i lavori con le modalità e sotto le condizioni precisate nell'art. 2 della l. r. 31.5.1994. n. 17.

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

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri proprietari.

L'atto di concessione, nonché l'eventuale atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art.7 della legge 28 gennaio 1977, n.10 debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. Ove venga ritenuto opportuno il Sindaco può richiedere che venga prodotto un atto di vincolo permanente di inedificabilità assoluta dell'area la cui estensione è stata considerata ai fini della determinazione della volumetria di progetto, secondo i parametri urbanistici vigenti nell'area interessata dalla costruzione.

In ogni caso l'Ufficio tecnico comunale, al momento del rilascio di ogni concessione edilizia, dovrà provvedere a riportare sull'elaborato di zonizzazione del PRG il perimetro esatto dell'area impegnata con la concessione, con i relativi estremi di identificazione.

Art. 92

Efficacia e validità della concessione. Responsabilità

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

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

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Sindaco, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare un atto di trasferimento della concessione.

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

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

Art. 93

Decadenza, rinnovo e annullamento delle concessioni

La concessione si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data del rilascio non siano stati iniziati i lavori ai quali la concessione si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg., salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 gg., solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

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

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

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o di eventuali caratteristiche architettoniche e costruttive di particolare rilevanza.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Per le sole opere di completamento dei lavori può essere concessa, a richiesta dell'interessato e per giustificati motivi, una proroga non superiore ad un anno.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni 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.

La concessione, fatte salve le altre sanzioni previste dalle leggi vigenti, deve essere annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base a documenti o a elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'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 essenziali 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;
- d) nei casi di accertata illegittimità, previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 94

Contenuti ed efficacia delle autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni alle quali l'autorizzazione stessa s'intende subordinata nonché l'arco temporale entro il quale devono essere iniziate e completate le opere.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e il Responsabile dell'Igiene pubblica, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e di modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi disposte:

- 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.

Per particolari manufatti di carattere provvisorio necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie la cui permanenza si prolunghi comunque per periodi di tempo inferiori ad un anno, può essere rilasciata una autorizzazione con validità temporalmente limitata. Nel provvedimento deve essere espressamente indicata la scadenza o la durata temporale della autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può, per particolari ragioni da motivare adeguatamente, essere rilasciata anche in deroga alle norme ed ai parametri di zona fissati nel PRG; in quest'ultimo caso il rilascio della autorizzazione resta subordinato al parere favorevole della Commissione edilizia.

I manufatti di cui sopra devono avere le caratteristiche tecnologiche e le dimensioni necessarie per lo svolgimento dell'attività transitoria prevista; devono essere realizzati in materiali leggeri smontabili e riutilizzabili.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di quindici giorni dalla data di scadenza della autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Nel caso in cui i manufatti insistano su aree di proprietà comunale il Sindaco deve rilasciare l'autorizzazione secondo le modalità ivi precisate nell'art. 65 del presente Regolamento.

Art. 95

Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni

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

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo o errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di atti e/o 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) nei casi di palese illegittimità.

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

Art. 96

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 Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro il termine di 60 gg. dalla sua presentazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ed ogni conseguente effetto. La eventuale ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modifichino la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 gg. dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939 n.1497. Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Art. 97

Ricorsi

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge, ovvero, entro 120 giorni, mediante ricorso straordinario al Presidente della Regione.

Art. 98

Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art.16 della L.765/1967 e succ. mod. ed integrazioni. Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici stabilite dal PRG .

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 n..1/1978, art.1, e nelle successive modifiche ed integrazioni regionali.

CAPO XV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 99

Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella l. n.64/1974 e nella l. n.1086/1971 e relativi decreti di attuazione, e nel D.P.R. 22.4.1994, n.425, art. 2, per quanto attiene la nomina del collaudatore statico.

Prima dell'inizio dei lavori l'impresa costruttrice e il direttore dei lavori devono depositare il Piano di sicurezza del cantiere di cui al Decreto legislativo n. 494/96, se dovuto.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune ed all'Ufficio del Genio civile, e agli Uffici eventualmente competenti.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, verificando in contraddittorio la planimetria di cui all'art.85 del presente regolamento, redigendo apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare, in particolare, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nell'art. 68.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, al fine di ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ai sensi dell'art. n. 4 della l. 10/77 ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione, oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 100

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella l. n.64/1974 e nella l. n.1086/1971 e relativi decreti di attuazione, e nel D.P.R. 22.4.1994, n.425, art. 2, per quanto attiene la nomina del collaudatore statico.

Prima dell'inizio dei lavori l'impresa costruttrice e il direttore dei lavori devono depositare il Piano di sicurezza del cantiere di cui al Decreto legislativo n. 494/96, se dovuto.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune ed all'Ufficio del Genio civile, e agli Uffici eventualmente competenti.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, verificando in contraddittorio la planimetria di cui all'art.85 del presente regolamento, redigendo apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare, in particolare, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nell'art. 68.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, al fine di ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ai sensi dell'art. n. 4 della l. 10/77 ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione, oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 101

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e/o agibilità

Affinché gli edifici o parti di essi possano essere utilizzati il proprietario deve richiedere al Sindaco il certificato di abitabilità e/o agibilità, allegando alla richiesta la sottoelencata documentazione:

- a) una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che attesti la conformità rispetto al progetto approvato ed alle eventuali condizioni poste all'atto della concessione, l'avvenuta asciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti e il rispetto delle norme igieniche stabilite dal presente regolamento, in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idropotabile e lo scarico dei liquami;
- b) certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zona sismica, rilasciato dal Genio Civile;
- c) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art.7 della l. n. 1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
- d) dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, con la relativa attestazione di avvenuta presentazione, apposta dagli uffici del Catasto;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco nei casi previsti dalla legge;
- f) dichiarazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti, ove prescritto;
- g) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art.3 della l. n. 10/1977;
- h) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali;
- i) prova dell'avvenuto accatastamento presso il competente Ufficio del Territorio.

Il certificato è rilasciato dal Sindaco entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda corredata dai documenti sopraelencati; entro tale termine il Sindaco può disporre, a mezzo dei propri uffici tecnici, una verifica dei requisiti di abitabilità, ovvero richiedere tale verifica al Responsabile per la Igiene pubblica competente per territorio.

Trascorso il termine di 60 giorni senza che sia data al richiedente diversa comunicazione l'abitabilità si intende attestata.

Eventuali integrazioni documentali, che non siano già nella disponibilità della Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente, devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento della istanza. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

PARTE IV
DISCIPLINA URBANISTICA
CAPO XVI
DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 102

Richiesta di lottizzazione

I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda in carta legale diretta al Sindaco.

Alla domanda, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro legali rappresentanti, deve essere allegato il progetto di piano di lottizzazione in cinque copie sottoscritto da un tecnico abilitato e uno schema di convenzione.

I piani di lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente R. E. ed al PRG, con delibera consiliare entro novanta giorni dalla loro presentazione. Entro tale periodo non si computano i tempi occorrenti per l'ottenimento della eventuale autorizzazione di cui al 3° comma dell'art.14 della l. r. n. 71/1978, nonché del parere di cui all'art.13 della l. n. 64/1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile e del parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ove necessario.

I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati ai sensi della l. n. 1497/1939 (ora confluita nel D. L. 490/1999) e del Genio Civile vanno in ogni caso acquisiti prima della approvazione consiliare.

Il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. si intende acquisito favorevolmente, trascorsi infruttuosamente due mesi dalla richiesta.

Nel caso di piani di lottizzazione che interessino centri storici, artistici o di interesse ambientale ovvero interessino aree sottoposte a varianti al PRG adottate ma non ancora approvate, va richiesto il nulla osta di cui all'art. 14, 2° c. della l. r. n. 71/1978, che deve essere rilasciato dall'Assessorato regionale competente entro novanta giorni dalla richiesta.

Art. 103

Contenuto dei piani di lottizzazione

La superficie minima di intervento urbanistico alla quale va esteso il piano di lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

All'interno delle aree da lottizzare nelle zone omogenee B e C, per ogni abitante da insediare, vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, nella misura prevista dal punto 6. della Circolare n. 2/1979 dell'A.R.T.A., e cioè mq. 2,50 da destinare a spazi di sosta e parcheggio e mq. 4,50 da destinare a verde primario, oltre gli spazi da destinare alla viabilità residenziale.

Il piano di lottizzazione deve contenere i seguenti elaborati:

- a) uno stralcio del PRG alla scala 1:2.000 o 1:5.000, con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
- b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle principali quote planimetriche ed altimetriche e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono

- poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- c) planimetria di progetto, in scala 1/500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con l'indicazione delle particelle catastali interessate, contenente:
1. la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite una unica concessione edilizia, una sola unità edilizia;
 2. la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
 3. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 4. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
 5. le caratteristiche metriche e dimensionali dei lotti e degli spazi destinati ad urbanizzazioni primarie e secondarie; il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;
 6. i nominativi dei proprietari delle particelle catastali interessate dal piano, da ciascun lotto e dagli spazi pubblici.
- d) planimetria di progetto alla scala 1/500 contenente il disegno planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascun edificio, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto e nelle eventuali aree a servizi rispetti le prescrizioni di zona stabilite dal PRG;
- e) profili altimetrici in scala 1/500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale del terreno e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;
- f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;
- g) relazione geologico-tecnica sul terreno di fondazione, redatta in conformità alle eventuali prescrizioni dettate dal Genio Civile nel parere ex art. 13, l. n. 64/1974, relativo al PRG;
- h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla funzionalità dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- i) particolari a scala adeguata delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;
- l) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;
- m) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, etc.;

- n) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano.
- o) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di ripresa;
- p) proposta di convenzione o atto di obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 7 della l. n. 10/1977 da redigere in conformità a quanto stabilito nel successivo articolo.

Art. 104

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 sono le seguenti:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono le seguenti:

- a) asili nido 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 ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere.

Art. 105

Contenuto della convenzione

Le convenzioni da allegare ai piani di lottizzazione devono prevedere:

- a) l'obbligo da parte del lottizzante di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi, da redigere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune; l'obbligo di cedere gratuitamente tali opere al Comune;
- b) l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al piano di lottizzazione convenzionato; nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata come stabilito dall'art.14 della l. r. 71/1978;
- c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà eventualmente concorrenti a presentare il piano di lottizzazione convenzionata;
- d) l'obbligo di corrispondere la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare e proporzionalmente alle stesse, ovvero, nel caso in cui le opere ricadano all'interno della lottizzazione, l'eventuale assunzione, a carico

- delle proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere suddette secondo stralci funzionali, in proporzione alle concessioni richieste, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma c); il valore da scomputare sarà determinato dall'Ufficio Tecnico sulla base del computo metrico delle opere da realizzare predisposto dal richiedente la concessione;
- e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
 - f) i termini, comunque non superiori a dieci anni, stabiliti per la cessione delle aree, per la realizzazione e per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e per la eventuale costruzione, completamento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento; i termini decorrono dalla stipula della convenzione di cui all'ultimo comma del successivo art. 106;
 - g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Trascorsi i dieci anni, o comunque in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga (purché richiesta entro il termine dei dieci anni) che il Comune può concedere per comprovati motivi, la validità del piano di lottizzazione convenzionata decade per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati.

Art. 106

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo privato, quali residences, campeggi, villaggi turistici, delimitati da mura, recinzioni e con accessi controllati limitati ai residenti o utenti, la convenzione di cui al precedente art. 105 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso, secondo quanto disposto dall'art. 15 della l. r. n. 71/1978.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, prima del rilascio della concessione relativa agli edifici da realizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto sulla base di progetti regolarmente approvati.

Resta a carico del lottizzante anche il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art. 107

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale, della Commissione Edilizia comunale e del Responsabile della Igiene pubblica, qualora il piano di lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e quello della competente Soprintendenza se dovuti, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente previsto nell'art.12 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare e, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i

proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

Art. 108

Concessione di edificare nella lottizzazione

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato al pagamento della quota di contributo di cui all'art.6 della L.10/1977 (costo di costruzione).

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed alla loro connessione alle reti urbane esistenti.

Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi vistati dall'UTC e previa concessione gratuita rilasciata dal Sindaco.

Durante la realizzazione di tali opere il Sindaco può disporre visite di controllo al fine di accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto approvato. Le opere realizzate devono essere collaudate dall'Ufficio Tecnico.

Art. 109

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno di un isolato a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede attraverso la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è 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 l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere secondo quanto stabilito dagli artt. 10 ed 11 della l. r. n.. 71/1978, sempre che ricorrano le condizione per la loro applicazione.

Art. 110

Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che nel contratto stesso sia inserita la dichiarazione che “l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non é compreso in una lottizzazione autorizzata e pertanto detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio”.

PARTE V

COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO XVII

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 111

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia esprime parere al Responsabile del settore Urbanistica sui seguenti atti del Comune:

- a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti, compreso il regolamento edilizio;
- b) Strumenti attuativi del P.R.G. e loro varianti;
- c) Progetti di opere pubbliche e loro varianti.

La C.E.C. altresì esprime il proprio parere su interventi di edilizia privata:

- d) Piani di lottizzazione e loro varianti;
- e) Progetti di edifici di nuova costruzione, con esclusione delle varianti, degli ampliamenti non superiore a mq. 20,00, dell'edilizia funeraria e di progetti di opere di urbanizzazione discendenti da piani di lottizzazione approvati.”

Art. 112

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia é composta da:

- a) Sindaco o un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) Capo settore servizi tecnici;
- c) Delegato del servizio di igiene pubblica;
- d) un architetto;
- e) un ingegnere civile
- f) due geometri;
- g) un agronomo;
- h) un procuratore legale;
- i) un piccolo imprenditore edile iscritto alla C.C.I.A.A.;
- j) un perito industriale;
- k) un geologo.

I commissari di cui alle lettere d) e) f) g) h) i) j) k), durano in carica cinque anni e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutivi senza giustificato motivo.

I commissari di cui alle lettere d) e) f) g) h) j) k), saranno nominati dal sindaco all'interno di una rosa di cinque nominativi proposti dai rispettivi ordini professionali.

Per gli affari di speciale importanza il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati

Art. 113

Integrazione delle Commissioni Edilizie

(Art. 10 l. r. n. 25 del 24.7.1997)

1. I comuni per il rilascio delle concessioni edilizie sono autorizzati ad integrare le commissioni edilizie con componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia.
2. Il parere della commissione edilizia, come previsto al comma 1. è obbligatorio. Esso sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi parere di amministrazione attiva o corpi consultivi, i cui delegati integrano la commissione medesima ai sensi del

comma 1.

3. Qualora alle sedute della stessa non siano presenti o non esprimano il loro parere le autorità competenti in ordine alle suddette materie, il Sindaco o il suo delegato assegna alle stesse un termine non inferiore a quindici e non superiore a quarantacinque giorni affinché esprimano il loro parere.
4. Qualora i soggetti che integrano la commissione edilizia esprimano motivato parere negativo sul progetto, l'approvazione tecnica dello stesso si intende negata.

Qualora, ai sensi della normativa sopracitata, la C. E, assuma il carattere di *sportello unico* ciò potrà avere rifluenze sulla composizione della C. E., sulla procedura per il rilascio della concessione e sulla presentazione degli elaborati progettuali. In particolare se farà parte della C.E. un rappresentante del Genio Civile, saranno inseriti tra gli elaborati progettuali i calcoli delle strutture nonché i miglioramenti o gli adeguamenti antisismici.

Art. 114

Funzionamento della Commissione Edilizia

Il Sindaco o il suo delegato convoca la C.E. almeno una volta al mese e comunque con frequenza tale da assicurare il rispetto del termine di cui all'art.2, c.3°, della l.r.17/1994. La C. E. può essere convocata in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritiene necessario.

Gli avvisi di convocazione ai componenti della C. E. devono essere notificati agli stessi almeno tre giorni prima della seduta nel domicilio eletto da ciascuno di essi. L'avviso di convocazione dovrà essere affisso all'Albo pretorio, completo di ordine del giorno, almeno cinque giorni prima della seduta.

Le adunanze sono valide in prima convocazione se sono presenti la maggioranza dei componenti. La riunione è valida in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se interverranno almeno quattro componenti fra i quali devono necessariamente essere presenti il presidente e il rappresentante dei servizi tecnici.

Il progetto in trattazione deve essere corredato dal parere dell'Ufficio tecnico in ordine alla rispondenza alle vigenti disposizioni legislative ed agli strumenti urbanistici vigenti.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti espressi in forma palese. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Le astensioni dal voto sono computate come voti contrari. La C.E. deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro trenta giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare.

Il presidente può designare di volta in volta tra i commissari, i relatori dei singoli progetti in trattazione.

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

La C.E. può sentire i soggetti comunque interessati alla pratica in trattazione, su richiesta degli stessi, nonché i progettisti per eventuali delucidazioni sul progetto.

Le funzioni di segretario della commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del comune all'uopo designato dal Sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente. Il verbale dà atto del voto favorevole o contrario o dell'astensione di ciascun

componente, nonché, nel caso di parere sfavorevole, delle ragioni che lo determinano.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso sui progetti esaminati con le eventuali condizioni apposte. Tale parere dovrà essere apposto su tutti gli elaborati esaminati, con la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o del componente delegato dal Presidente.

Nel caso di parere non definitivo, questo deve essere comunicato all'interessato con raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza.

I progetti sono esaminati secondo l'ordine cronologico, a meno di particolari esigenze che devono essere espressamente motivate ed annotate nel verbale dal Presidente della Commissione.

Nel caso di parere favorevole a condizione che siano prodotti atti integrativi o modificativi, tali pratiche devono essere iscritte con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, compatibilmente con il tempo necessario per l'istruttoria. Gli elaborati modificati e gli eventuali documenti integrativi saranno riesaminati dalla C. E. che dovrà emettere il parere entro i termini di cui sopra.

Art. 115

Incompatibilità dei professionisti

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune non possono assumere incarichi professionali da privati nell'ambito del territorio comunale, ad eccezione di opere e impianti pubblici a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41 bis legge n. 1150/1942.

Ogni violazione sarà segnalata dal Sindaco al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti di competenza.

PARTE VI DISPOSIZIONI FINALI

CAPO XVIII SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 116 Sanzioni

Per la violazione delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati, demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino della situazione dei luoghi preesistente, restando il contravventore pienamente responsabile dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta per il contravventore l'obbligo di eseguire le attività omesse.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 117

Adeguamento al regolamento per pubblico interesse

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni di edifici preesistenti.

Art. 118

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso contenute.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni ottenute in base a precedenti strumenti urbanistici e regolamentari possono essere ultimati, entro i limiti temporali stabiliti dalle leggi vigenti

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

Art. 119

Norme in contrasto

Dal momento della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento si intendono recepite automaticamente e integrano o modificano le norme del presente Regolamento eventualmente contrastanti.

Art. 120

La pendenza delle coperture a tetto con falde in tutte le z.t.o. e nella zona a verde agricolo è consentita tra i valori compresi dal 25% al 35% . Pertanto, l'indicazione del 35% più volte ricorrente nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione va riletta secondo quanto sopra definito.