

ALLEGATO “A”
“Modifica del regolamento edilizio”
Con riportati gli emendamenti proposti dalla II Commissione Consiliare permanente
Regione SICILIANA
Comune di
ZAFFERANA ETNEA
Provincia di CATANIA

REGOLAMENTO EDILIZIO
Con modifiche concordate con la C.U.C.
Nuovo Art.6; N. Art.9; n Art. 17; con slittamento numerazioni art. successivi.
Modifiche all’Art. 77 (già 74) c5, 12.,
Gennaio 2003

Approvato con D.D. dell’A.R.T.A. n. 711 del 07/09/2005

Prof. Arch. Bernardo Rossi-Doria
Prof. Arch. Giorgio Pizziolo
Prof. Arch. Carla Quartarone.

TITOLO I - NORME PRELIMINARI	4
CAPO I	4
Art. 1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio	4
CAPO II Regimi autorizzativi	4
Art. 2 Opere soggette a concessione	4
Art. 3 Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	5
Art. 4 Opere soggette ad autorizzazione	5
Art. 5 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	6
Art. 6 Denuncia di Inizio Attività, DIA e cd superDIA	7
Art. 7 Opere opere soggette a comunicazione	9
Art. 8 Contributo per il rilascio della concessione	10
Art. 9 Contributi in caso di Denuncia Inizio di Attività (DIA)	11
CAPO III Commissione Edilizia	12
Art. 10 Attribuzioni della Commissione Edilizia	12
Art. 11 Composizione della Commissione Edilizia	12
Art. 12 Funzionamento della Commissione Edilizia	13
CAPO IV Richiesta e istruttoria della concessione e della autorizzazione	14
Art. 13 Richiesta di concessione o di autorizzazione	14
Art. 14 Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione	15
Art. 15 Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità	20
Art. 16 Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni	20
Art. 17 Procedure per la presentazione della DIA, Denuncia di Inizio Attività	21
Art. 18 Rilascio dell'autorizzazione Procedura di silenzio assenso	22
Art. 19 Istruttoria relativa alla domanda di concessione	23
Art. 20 Progetti di massima	23
CAPO V Rilascio, condizioni e validità delle concessione e delle autorizzazioni	23
Art. 21 Rilascio delle concessioni	23
Art. 22 Efficacia e validità della concessione - Responsabilità	26
Art. 23 Decadenza, rinnovo e annullamento delle concessioni	27

Art. 24 Modalità per le autorizzazioni	28
Art. 25 Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni.....	29
Art. 26 Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	30
Art. 27 Ricorsi.....	31
Art. 28 Deroghe	31
CAPO VI Esecuzione e controllo delle opere	31
Art. 29 Inizio dei lavori.....	31
Art. 30 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	32
Art. 31 Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e agibilità	33
TITOLO II DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI	35
CAPO I	35
Art. 32 Richiesta di lottizzazione	35
Art. 33 Contenuto dei piani di lottizzazione	36
Art. 34 Convenzioni nei piani di lottizzazione	38
Art. 35 Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	39
Art. 36 Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	40
Art. 37 Concessione di edificare nella lottizzazione.....	40
Art. 38 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	41
TITOLO III.....	41
TITOLO III DISCIPLINA EDILIZIA.....	41
CAPO I Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano.....	41
Art. 39 Campionature	41
Art. 40 Aspetto e manutenzione degli edifici	41
Art. 41 Aggetti e sporgenze	43
Art. 42 Arredo urbano.....	44
CAPO II Norme igieniche, sanitarie ed edilizie	46
Art. 43 Spazi interni agli edifici.....	46
Art. 44 Uso dei distacchi tra fabbricati	47
Art. 45 Smaltimento delle acque nere.....	47
Art. 46 Scale	47
Art. 47 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	48
Art. 48 Piani interrati	49
Art. 49 Piani seminterrati.....	49
Art. 50 Piani terreni	50
Art. 51 Piani sottotetto	50
Art. 52 Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	51
Art. 53 Isolamento fonico e termico	52
Art. 54 Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua	52
Art. 55 Impianti di fognatura	53
Art. 56 Impianti elettrici	53
Art. 57 Rinvio a leggi particolari.....	53
Art. 58 Barriere architettoniche	54
CAPO III Prescrizioni particolari per gli interventi relativi alle zone A e B , finalizzati al decoro urbano	54
Art. 59 Pavimentazioni stradali	54
Art. 60 Illuminazione stradale	55
Art. 61 Insegne, vetrine, affissione.....	55
Art. 62 Elementi di arredo urbano	56
Art. 63 Tabele stradali	56
Art. 64 Verde urbano	56
Art. 65 Intonachi esterni	56

Art. 66 Coperture	57
Art. 67 Balconi e volumi in aggetto.....	57
Art. 68 Elementi di pregio	58
Art. 69 Aperture di vani.....	58
Art. 70 Gronde, discendenti e canne fumarie	58
Art. 71 Infissi esterni	59
Art. 72 Elementi e particolari architettonici	59
Art. 73 Servizi igienici e scale	59
CAPO IV Prescrizioni speciali per gli edifici rurali.	59
Art. 74 Norme generali per gli edifici rurali.....	60
Art. 75 Edifici per il ricovero degli animali.....	60
Art. 76 Letamai.	61
TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE	61
Art. 77 Indici e parametri urbanistico-edilizi. Definizioni	61
Art. 78 Manutenzione Ordinaria.....	68
Art. 79 Manutenzione straordinaria.....	69
Art. 80 Risanamento conservativo.....	70
Art. 81 Restauro.....	72
TITOLO V NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE.....	72
CAPO I Norme di buona costruzione.....	72
Art. 82 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	72
Art. 83 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	73
CAPO II Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	73
Art. 84 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico....	74
Art. 85 Rinvenimenti e scoperte	75
Art. 86 Uso di acque pubbliche	75
CAPO III Garanzia della pubblica incolumità.....	75
Art. 87 Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori.....	75
Art. 88 Ponti e scale di servizio	76
Art. 89 Scarico dei materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	77
Art. 90 Responsabilità degli esecutori di opere	77
Art. 91 Rimozione delle recinzioni.....	78
TITOLO VI Sanzioni e disposizioni transitorie	78
Art. 92 Sanzioni	78
Art. 93 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	79
Art. 94 Disposizioni transitorie.....	79
Art. 95 Norme in contrasto	79

DISPOSIZIONI GENERALI
TITOLO I- NORME PRELIMINARI

CAPO I

Art. 1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati costituenti gli strumenti urbanistici.

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

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

REGIMI AUTORIZZATIVI

Art. 2 Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 5, 6 e 7 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro di cui al successivo art.79 che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;
- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definite dall'art.20 della L.R. 71/78, lett.d) ed e);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- 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) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- l) costruzioni e modificazioni di pensiline, di muri di sostegno, di porticati e simili non costituenti pertinenze di edifici esistenti.

Per le opere pubbliche la concessione è sostituita dall'accertamento di conformità da condurre con le modalità specificate nell'art.154 della L.R. n.25/93 e succ. mod.

Art. 3 Opere soggette 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.

Per quanto concerne l'apertura e coltivazione di nuove cave, si applicano le disposizioni contenute nell'art.39 della L.R. 71/78 e succ. mod. ed integr.

Art. 4 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, previo parere del Tecnico comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari, i lavori e le attività di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985 e comunque i seguenti:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art.20 della L.R. n.71/78, e meglio specificate nei successivi articoli;
- 2) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 3) i depositi di materiali su aree scoperte; l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami; l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere e la realizzazione delle opere connesse;
- 4) le demolizioni senza ricostruzione;
- 5) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
- 6) costruzioni di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
- 7) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
- 8) reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 9) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature;
- 10) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 11) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 12) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc.
- 13) l'uso di acque pubbliche;
- 14) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 15) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
- 16) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 17) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale.
- 18) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 19) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 20) l'esecuzione di lavori di manutenzione e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 21) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito.
- 22) modifiche di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere edili, previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.
- 23) Costruzione e modificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali e sempre che si riferiscano ad opere conformi alle destinazioni del PRG.

Art. 5 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli art.3 e 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di

cui all'art.5 i seguenti lavori ed opere:

- 1) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art.20 della L.R.n.71/78, lett.a);
- 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 acque per irrigazione;
- 10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.

Qualora le opere 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. 6 Denuncia di Inizio Attività, DIA e cd superDIA

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

(a) interventi edilizi di minore entità (DIA)

Opere di manutenzione straordinaria ;

Restauro e risanamento conservativo;

Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, con realizzazione di rampe o ascensori esterni ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;

Recinzioni, muri di cinta, cancellate;

Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche, della sagoma, dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A (art.2 DM 2/4/1968), non modificano la destinazione d'uso;

Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni;

Variante alla concessione edilizia che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

(b) Interventi edilizi indicati dalla Legge 443/2001 (legge obiettivo) (c.d. superDIA)

Interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;

Interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita

relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati nel punto precedente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti a) e b) del precedente capoverso, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 7 Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette a concessione né autorizzazione, **bensì** a comunicazione da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di seguito specificati:

le opere interne alle costruzioni non rientranti nella manutenzione ordinaria, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

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

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

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

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art.15, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e 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.10/1977.

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

Art. 8 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 con deliberazione del Consiglio Comunale 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 con l'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 dall'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.

Art. 9 Contributi in caso di Denuncia Inizio di Attività (DIA)

La denuncia di inizio attività può comportare il versamento del contributo di concessione nei casi di c.d. superdia da determinarsi con gli stessi criteri di cui al precedente art. 6 del presente RE

In tali casi il denunciante dovrà allegare alla DIA la ricevuta del versamento autodeterminato con l'ausilio del progettista che ha sottoscritto la relazione ed in base alle tabelle vigenti e al disciplinare oneri.

CAPO III Commissione Edilizia

Art. 10 Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco e al Consiglio comunale, secondo le rispettive competenze:

- a) sulle varianti al presente Regolamento edilizio e alle previsioni del PRG vigente;
- b) sui piani esecutivi di iniziativa pubblica redatti in applicazione del PRG vigente;
- c) sui piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- d) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia e sulle relative varianti;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- g) sulla applicazione delle misure rivolte alla repressione delle violazioni edilizie, ove richiesto da norme legislative vigenti;
- h) sull'annullamento di concessioni edilizie;
- i) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio, riguardanti l'applicazione del PRG all'interno del territorio comunale, che il Sindaco ritenga di dover sottoporre.

Il parere della Commissione Edilizia sui progetti edilizi dovrà riguardare, oltre agli aspetti di legittimità tecnica e giuridica, anche gli aspetti estetici dell'opera ed il suo inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

Art. 11 Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
 - b) dal capo dell' Ufficio Tecnico comunale o da un componente dell'Ufficio Tecnico da lui delegato;
 - c) dal Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della USL o da un suo delegato;
 - d) da un ingegnere, un architetto ed un geometra designati dal Sindaco che può scegliere fra terne proposte dai rispettivi ordini professionali;
 - e) da tre esperti in materie attinenti l'attività della Commissione quali l'edilizia, la geologia, l'agronomia o il diritto urbanistico, la tutela ambientale (elettrosmog, inquinamento, etc.etc.) designati dal Sindaco.
- I Commissari di cui alle lettere d), e), durano in carica cinque anni; essi decadono e sono sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

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. 12 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.

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 almeno tre giorni prima della seduta.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari; è obbligatoria la presenza del Tecnico comunale o del suo delegato.

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. Le astensioni dal voto sono computate come voti contrari.

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

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei

progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Su richiesta degli stessi la C.E. può sentire i soggetti comunque interessati alla pratica in trattazione.

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 Commissario delegato dal Presidente.

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.

CAPO IV Richiesta e istruttoria della concessione e della autorizzazione

Art. 13 Richiesta di concessione o di autorizzazione

Le domande per ottenere la concessione o l'autorizzazione a eseguire le opere indicate agli articoli 3, 4, 5 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
- b) nome, cognome, indirizzo 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 e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.); nel caso di lavori che si dichiarano 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 gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;
- 4) la documentazione attestante che il richiedente la concessione o l'autorizzazione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

Art. 14 Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, almeno in quadruplica copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione, costituito almeno dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
- 2) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, rilasciato dal Comune su richiesta

- dell'interessato, e stralcio dell' elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione)
- 3) stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata;
 - 4) dichiarazione del tecnico incaricato della progettazione sulla presenza di vincoli urbanistici o di vincoli sovraordinati derivanti dall'applicazione di leggi regionali e nazionali, gravanti sull'area di progetto.
 - 5) studio geologico relativo alle condizioni di stabilità dell'area interessata dal progetto, all'assetto fondazionale riferito ad edifici immediatamente interessati dal progetto, alla compatibilità geologica sulla permeabilità di terreni in relazione allo smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5- Delibera CITAI del 4/2/1977;
 - 6) Dichiarazione di compatibilità di quanto detto al punto 5) con lo studio geologico a corredo del PRG
 - 7) planimetria quotata della zona, con riportate le linee di suddivisione catastale, estesa per un raggio di m.40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti; vanno attentamente documentati eventuali elementi di arredo urbano esistenti quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;
 - 8) planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:200 o 1:500, 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 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;
 - 9) piante quotate, normalmente in rapporto 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, dei singoli volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione e delle dimensioni dei singoli locali;
 - 10) almeno 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 m.10 e 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 quote dei piani stradali.
 - 11) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
 - 12) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
 - 13) eventuali particolari delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
 - 14) completa documentazione sugli scarichi delle acque reflue e sui relativi sistemi di smaltimento. 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) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle caratteristiche dell'opera in rapporto alle previsioni urbanistiche ed al contesto ambientale, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, degli impianti elettrici, dello schema dettagliato del

rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride; alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti di presa;

16) calcolo dei dati metrici di progetto sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri di cui all'art.3 della L.10/1977; nel caso di interventi su edifici esistenti e di costruzioni ed impianti autonomi destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali da assoggettare a concessione dovrà essere redatto un computo metrico estimativo sommario delle opere da realizzare, al fine di stabilire il costo documentato di costruzione;

17) eventuale documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

18) dichiarazioni del progettista attestanti la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L.9.1.1989, n.13 e relativi decreti attuativi e loro succ. mod. e integr., relative al superamento delle barriere architettoniche, e nella L. n.46/90 e succ. mod., sulle caratteristiche degli impianti.

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.

Nel caso di interventi che riguardino edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, agli elaborati sopraelencati vanno aggiunti i seguenti elaborati illustrativi dello stato di fatto:

1) Piante quotate a scala non inferiore a 1/100 di tutti i piani degli edifici esistenti compresi piani interrati e coperture, con la specificazione della destinazione d'uso di ogni ambiente;

2) Prospetti esterni alla stessa scala con la indicazione degli eventuali elementi decorativi e dei materiali adoperati;

3) Almeno due sezioni verticali quotate, 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;

4) Relazione tecnico-descrittiva dello stato di fatto dalla quale risultino le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio e degli edifici interessati;

Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e 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 immobiliari.

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 della relative autorizzazioni, e 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, dagli 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,.....).

L'acquisizione delle sopradette autorizzazioni e nulla osta, così come dell'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi della L.64/1974, può essere richiesta dal Sindaco al richiedente la concessione prima dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia o del rilascio della concessione.

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 unilaterale; tale atto deve essere, contestualmente alla concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle "superfici" sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette, 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. 15 Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni 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.3, lett.l) ed m) e nell'art.5, 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 comunali gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

Per le aree e 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. 16 Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni

Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento 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 e la data di ricevimento.

b) mediante spedizione della richiesta e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della presentazione, quindi la decorrenza di eventuali termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

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 descritte al primo comma del presente articolo.

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.

La domanda di autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art.7 deve essere presentata al Sindaco nelle stesse forme specificate nei precedenti punti a) e b).

Art. 17 Procedure per la presentazione della DIA, Denuncia di Inizio Attività.

La Denuncia va presentata al Sindaco nelle stesse forme specificate nei punti a) e b).del precedente Art: 16, da chi è titolare di un diritto reale (proprietà, usufrutto, uso, servitù, ecc.) sul bene (area o fabbricato) oggetto dell'intervento edilizio.

Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ad ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Gli elaborati progettuali da allegare, sono quelli corrispondenti a quelli stabiliti per le opere soggette ad autorizzazione edilizia o per le opere soggette a concessione edilizia. La denuncia deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

Il Comune, ove entro il termine indicato sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le condizioni stabilite siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione di autorizzazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art. 18 Rilascio dell'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.

La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art.3 della L. 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. 13, la presentazione di elaborati grafici esplicativi. In tal caso il silenzio-assenso si forma decorsi ulteriori 60gg. dalla presentazione degli elaborati richiesti.

Art. 19 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;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

Art. 20 Progetti di massima

È consentito, in via eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di notevole interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo preventivo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPO V Rilascio, condizioni e validità delle concessione e delle autorizzazioni

Art. 21 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 di cui al precedente art. 15, 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, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

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

In particolare il rilascio della concessione, ad esclusione di quelle riguardanti immobili da realizzare nel verde 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 di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione sino alle reti urbane più vicine.

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.

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

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 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, nonché delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di Previdenza per professionisti od analoghe provvidenze, ove richieste.

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

concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato all'adempimento dell'obbligo posto dalla L.765/1967 e succ. mod. di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, attraverso una dichiarazione di vincolo permanente degli spazi destinati a tale scopo, in armonia a quanto disposto dall'art.31 della L.R.21/1973. La dichiarazione di vincolo va trascritta a cura e spese dell'intestatario 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 atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La domanda di concessione si intende accolta qualora entro centoventi 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 giustifichino 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.

L'U.T. Comunale dovrà prescrivere l'assegno di linea e di livello del costruendo immobile.

Art. 22 Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica 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. 23 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.

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.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

È 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 può essere concessa, a richiesta dell'interessato e per giustificati motivi, una proroga non superiore ad un anno, per l'ultimazione dei lavori.

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

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il 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.

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

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

b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti 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. 24 Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme 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 accordate:

a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;

c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Per particolari manufatti di carattere provvisorio anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi 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 periodicità 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 dimensioni strettamente necessarie per lo svolgimento della funzione, essere realizzate in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità.

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 di cui al successivo art. 84 secondo le modalità ivi precisate.

Art. 25 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 od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od 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 acclarata 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. 26 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.

Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano 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. 27 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. 28 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.1/1978, art.1, e nelle successive modifiche ed integrazioni regionali.

CAPO VI Esecuzione e controllo delle opere

Art. 29 Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori è subordinato all'osservanza delle disposizioni contenute nella L.n.64/1974 e nella L.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.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune.

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, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare, in particolare, la **eventuale** 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 nel successivo art.87.

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, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione 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 i 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. 30 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori alle norme contenute nelle leggi vigenti e nel presente Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto ed alle eventuali prescrizioni inserite nel provvedimento autorizzativo (concessione o autorizzazione edilizia), sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione/autorizzazione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà gli eventuali provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 31 Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e agibilità

Affinché gli edifici di abitazione o parti di essi possano essere utilizzati il proprietario deve richiedere al Sindaco il certificato di abitabilità 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 prosciugatura dei muri e 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 presentata dal direttore dei lavori 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 delle norme relative agli impianti, ove prescritto;
- g) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art.3 della L.10/1977;
- h) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali.

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 aggiuntiva richiesta.

Per gli immobili non residenziali il proprietario, dopo la denuncia di ultimazione dei lavori, dovrà richiedere la visita del tecnico del Comune, e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica per il rilascio della dichiarazione di agibilità, prevista dalle norme vigenti.

Alla domanda di agibilità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato ed alle eventuali varianti,

nonché alle eventuali prescrizioni indicate nell'atto di concessione.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda, e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Costatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione il Sindaco rilascerà la dichiarazione di agibilità, che avrà efficacia dopo 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica previa misurazione del grado di umidità, o, quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione, da parte del concessionario, all'Ufficio tecnico comunale, dei seguenti documenti:

- a) certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zona sismica, rilasciato dal Genio Civile;
- b) 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;
- c) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale, o nei casi previsti dalla legge;
- d) dichiarazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti, ove prescritto;
- e) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art.3 della L.10/1977 e di eventuali altri diritti comunali.

TITOLO II DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

CAPO I

Art. 32 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 P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto, in cinque copie.

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 dell'eventuale autorizzazione di cui al 3° comma dell'art.14 della L.R. 71/1978, nonché del parere di cui all'art.13 della L. 64/1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile e del parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati ai sensi della L.1457/1939, e del Genio Civile vanno, in ogni caso, acquisiti prima dell'approvazione consiliare.

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

Nel caso di P.di L. 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. 71/1978, che deve essere rilasciato dall'Assessorato regionale competente entro novanta giorni dalla richiesta.

Art. 33 Contenuto dei piani di lottizzazione

Il piano di lottizzazione deve contenere i seguenti elaborati:

- a) uno stralcio del PRG alla scala 1:2.000, 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 indicate le 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 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto e nelle eventuali aree a servizi rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG.
- e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale 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.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, fognaria, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- i) particolari a scale adeguate 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, ecc.;
- 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 presa;
- p) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nel successivo articolo.

Art. 34 Convenzioni nei piani di lottizzazione

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 PLC ovvero, nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, della monetizzazione delle aree secondo i criteri stabiliti 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 che eventualmente concorressero a presentare il P. di L.C.;

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.34.

g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Trascorsi i dieci anni, ovvero comunque in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga che il comune può concedere per comprovati motivi purché richiesta entro il termine dei dieci anni, la validità del P. di L.C. approvato decade per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati.

Art. 35 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, la convenzione di cui al precedente art. 32 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, 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.

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

Art . 36 Procedura per l'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 l'approvazione salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsti alle lettere a) e c) dell'art.12, 7° c., della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

Intervenuta l'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. 37 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.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è comunque subordinato all'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 sottoposti all'esame della Commissione edilizia 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. 38 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. 71/1978, sempre che ricorrano le condizioni per la loro applicazione.

TITOLO III DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 39 Campionature

È facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici che riguardano aree di interesse ambientale o paesistico - 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. 40 Aspetto e manutenzione degli edifici

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 assicurare l'estetica e 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 e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nel caso di fronti ciechi sul confine di proprietà, visibili da spazi pubblici, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre che esse vengano definite ad intonaco, nelle more della costruzione del nuovo edificio sul confine.

I fabbricati sia di nuova costruzione che soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di rilievo artistico o ambientale, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi o del contesto naturalistico. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare prospettive armoniche, la Commissione edilizia ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

Nelle pareti esterne prospicienti strade e spazi pubblici o piazze è vietato sistemare tubi di scarico ed altre apparecchiature; la presenza di canalizzazioni ed impianti dettati da norme ed esigenze di sicurezza come derivazioni del gas, telefoniche elettriche, elementi di impianti anti-intrusione e di sicurezza, dovrà inserirsi in modo armonico nel contesto.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni, utilizzando i materiali e i colori tipici della tradizione etnea nelle more del piano del colore regionale.

Quando le fronti di un fabbricato prospicienti sulla pubblica via sono indecorose o rimaste senza facciata, 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.41 Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG - ad eccezione delle zone **A** e **B** del Prg, nelle quali si applicano le norme di cui al successivo Capo III - sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sugli spazi e/o strade pubbliche e/o private sono disciplinati dall'art. 67 del presente regolamento.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano di marciapiede, o a m 4.50 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.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un sesto della larghezza della strada o del distacco. La sporgenza non può in nessun caso essere superiore alla larghezza del marciapiede sottostante **ove esistente**.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale.

Negli edifici ricadenti all'interno **delle zone A e Bs** la lunghezza dei balconi in aggetto non può essere superiore a m. 3,00, ad eccezione di quei casi in cui, per una migliore configurazione

architettonica, la stessa debba armonizzarsi con le aperture presenti nel prospetto e/o nell'isolato.
Negli edifici ricadenti all'interno delle zone A e B, la larghezza dei balconi in aggetto non può essere superiore a mt. 1,50; nelle zone C d E, la larghezza dei balconi in aggetto non può essere superiore a mt. 2,00.

In tutte le zone Territoriali Omogenee A-B-C ed E, la larghezza delle mantovane di copertura degli edifici non può essere superiore a mt. 1,00.

Art. 42 Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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 mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

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

La concessione dell'autorizzazione 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 nuocciano 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 m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20, dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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 forma o 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 immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in

luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II Norme igieniche, sanitarie ed edilizie

Art. 43 Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

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 m.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 m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.6.00 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 m.9,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

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

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

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a m. 2.50.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze **superiori a 30 cm.**

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 44 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. 45 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 di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione o autorizzazione

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. 46 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, ...).

È esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc.

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.13/1989 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 47 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile, **ove prescritto dalla normativa vigente in materia**, per l'attestazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.29 del presente regolamento 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.

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

Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile della Igiene pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 48 Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa, cantine e/o altre attività economiche. 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

È obbligatorio, considerato che il nostro territorio si trova in zona vulcanica, sia per le nuove costruzioni che per le demolizioni-ricostruzioni, l'isolamento con materiale idoneo fra lo strato di magrone e le fondazioni, al fine di evitare eventuali emissioni di gas radon.

Art. 49 Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere destinati ad attività esclusivamente lavorative, soltanto se:

- almeno due lati siano interamente liberi;
- in un lato l'altezza libera fuori terra sia pari ad almeno 1/3 dell'altezza totale;
- il pavimento sia separato dal suolo o mediante un piano sottostante cantinato o mediante un vespaio ventilato di altezza non inferiore a m 0,5;
- le pareti delimitanti esterne siano separate dal terrapieno mediante adeguate intercapedini ventilate;
- l'altezza utile interna sia di m 3, salvo per le costruzioni già esistenti per le quali il raggiungimento di tale altezza non risulti possibile.

Art. 50 Piani terreni

I piani terreni, adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato debbono avere il pavimento isolato con accorgimenti e/o materiali riconosciuti idonei.

È obbligatorio, considerato che il nostro territorio si trova in zona vulcanica, sia per nuove costruzioni che per demolizioni e ricostruzioni, l'isolamento con materiale idoneo fra lo strato di magrone e le fondazioni al fine di evitare eventuali emissioni di gas radon. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70, salvo per attività lavorative che comportino la presenza di più di cinque addetti, in base a quanto previsto dalle vigenti normative in materia, che impongono un'altezza di m 3.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m **3.00**, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; per le autorimesse private collettive è ammessa una altezza interna utile di m. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.40.

Art. 51 Piani sottotetto

Vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio e del volume, soltanto i locali sottotetto che:

- a) abbiano un'altezza non maggiore di cm 40 nel punto di intersezione tra prospetto e solaio/tetto di copertura;**
- b) abbiano falde con pendenza non superiore al 35%.**

È ammesso realizzare all'interno dei piani sottotetto aventi le caratteristiche di cui sopra dei locali adibiti ad abitazione o uffici purchè l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, sia di almeno m. 2.50 e l'altezza minima sia superiore a m. 2,00 e l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Nei casi di cui al comma precedente il piano verrà conteggiato solo ai fini della volumetria urbanistica e della superficie utile.

Art. 52 Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80.

Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie è stabilito con riferimento ad altezze superiori o uguali a m 2.70; per altezze inferiori a 2.70 m. (vedi piani sottotetto) tale rapporto deve essere non inferiore ad 1/6.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq 5.00. Sono ammesse cucine in nicchia, con cubatura minima di mc.12, purché aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno mc.25, e purché l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente.

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

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

Tutti i locali di abitazione e quelli destinati ad uffici devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

I ripostigli, i disimpegni, i vani scala e i secondi servizi di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta.

La realizzazione del secondo dei servizi in locali non aerati è però consentita a condizione che sia **installato** un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc. , che il soppalco non copra più del 40% del locale, e che le altezze utili nette degli ambienti soppalcati siano non inferiori a m 2,40.

Art. 53 Isolamento fonico e termico e da elettrosmog

I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L.373/1976 e succ.mod e integrazioni nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.

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 ed impedirne la trasmissione.

Si consiglia, in tutto il territorio ed in particolare nelle vicinanze di fonti di inquinamento elettromagnetico di schermare gli edifici secondo le moderne tecniche (carta schermante, mattoni con reticina, pietra lavica ecc.)

Il Comune provvederà a rimuovere e/o ridurre il rischio di inquinamento da elettrosmog, così come previsto dal regolamento vigente, che viene recepito dalle presenti norme.

Art. 54 Rifornimento idrico e impianti di sollevamento 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 dai pozzi privati ma in tal caso 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.

In tutte le zone del P.R.G. ed ove possibile anche nelle zone A e B è obbligatoria la costruzione di serbatoi di accumulo di acqua piovana da utilizzare per le eventuali irrigazione, che nella parte visibile devono avere aspetto di cisterna tradizionale.

Art. 55 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 aerazione aperte sino alla copertura.

Art. 56 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. 46/1990.

Art. 57 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 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 i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988.

Art. 58 Barriere architettoniche

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano i portatori di handicap nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che possono incontrarsi lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.) 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 e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle 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, ecc. 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 succ. mod.

CAPO III Prescrizioni particolari per gli interventi relativi alle zone A e B , finalizzati al decoro urbano

Art. 59 Pavimentazioni stradali

Vanno conservate 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 impossibile la conservazione, questa va ripristinata con materiali simili per forma, dimensione e disposizione, a quelli originari e comunque sulla base di progetti unitari.

Nel caso di rifacimenti o di nuova realizzazione di pavimentazioni di strade e di spazi pubblici e privati, o di rivestimento di gradinate o marciapiedi dovranno essere utilizzati elementi discontinui. Il disegno e la disposizione degli elementi dovranno essere conformi a quelli tradizionali.

Nel caso di pavimentazioni stradali, i relativi progetti dovranno possibilmente prevedere apposite canalizzazioni sotterranee unificate dove allocare tutte le reti tecnologiche.

Nella progettazione delle nuove sistemazioni stradali particolare attenzione va posta, compatibilmente con l'assetto del terreno, per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 60 Illuminazione stradale

Non possono essere rimossi gli elementi per l'illuminazione pubblica esistenti aventi caratteristiche tradizionali o che rivestono interesse ambientale.

I nuovi apparecchi per la illuminazione che si rendesse necessario installare, a stelo o a mensola, dovranno avere caratteristiche di uniformità all'ambiente storico. Precisamente nelle strade aventi larghezza minore o uguale a m.8,00, **ove possibile**, i lampioni saranno installati a mensola, sporgenti dai paramenti murari degli edifici. Nelle strade con larghezza superiore a m.8,00, nelle piazze e negli slarghi, l'illuminazione sarà realizzata mediante lampioni a stelo a luce singola.

Art. 61 Insegne, vetrine, affissione

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio.

Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm.15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura. Non sono ammesse insegne a bandiera. Le affissioni murali sono consentite esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune, ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

Art. 62 Elementi di arredo urbano

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

Art. 63 Tabelle stradali

Le tabelle stradali ed i numeri civici devono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, oppure in apposite strutture che si inseriscano armonicamente nell'ambiente. Le caratteristiche tecniche, dimensionali ed estetiche nel caso di nuovi interventi, devono essere stabilite attraverso un progetto

unitario, che tenga conto della necessità di coniugare il requisito della facile leggibilità con quello di un gradevole inserimento nell'ambiente storico.

Art. 64 Verde urbano

Vanno mantenute e ripristinate le alberature stradali esistenti, conservandone le attuali caratteristiche e ripristinando eventuali elementi mancanti.

Art. 65 Intonachi esterni

Gli intonachi esterni devono essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali.

I colori saranno quelli della tradizione locale.

È fatto divieto di applicare rivestimenti plastici, granigliato, asfalti, pannelli di qualsiasi materiale, quarzo plastico, cemento a faccia vista, marmi e graniti. Nelle zone A2 e B per eventuali rivestimenti, zoccoli e simili si prescrive l'uso della pietra lavica.

Non possono generalmente essere intonacati i muri esterni esistenti in pietra naturale.

Art. 66 Coperture

Vanno generalmente mantenute le coperture a tetto esistenti. Quando consentito dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti possono essere sostituite le coperture a tetto con terrazzi purché la superficie di tali terrazzi non superi il 30% di quella coperta complessiva e, in ogni caso, non venga superato il limite assoluto di 30 mq.

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).

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

Nelle coperture a terrazzo si fa divieto di installare o costruire qualsiasi manufatto, anche precario, ad eccezione dell'eventuale proseguimento del blocco scala per l'accesso.

È vietata la collocazione di serbatoi idrici a vista.

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

Art. 67 Balconi e volumi in aggetto

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

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza fino a mt 8,00, con aggetto massimo pari a 1/10 della larghezza della strada o dello spazio pubblico;

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza superiore a m.8,00, con aggetto massimo di m.1,00;

Vanno 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).

Il parapetto dei balconi deve essere in ogni caso realizzato con ringhiera in ferro battuto, costituita da elementi verticali con disegni ripresi dalla tradizione locale. Per i parapetti e le mensole esistenti si prescrive la conservazione e il ripristino dello stato originario ove alterato.

Art. 68 Elementi di pregio

Vanno conservati e messi in evidenza 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.

Art. 69 Aperture di vani

È generalmente vietata l'apertura di nuovi vani di porta o di finestra negli edifici esistenti, fatta eccezione per il ripristino di preesistenti aperture o archi successivamente murati. In quest'ultimo caso è necessario che il ripristino avvenga nel rispetto degli elementi strutturali e stilistici originari.

Dove possibile e assolutamente necessario per la realizzazione del progetto, possono essere praticate nuove aperture su cortili chiusi e strade di affaccio secondarie non aventi caratteristiche di interesse ambientale, nel rispetto delle caratteristiche geometriche ed architettoniche delle bucaure degli edifici circostanti, ai fini di favorire anche iniziative di paese albergo B&B, agriturismo, turismo rurale compreso l'eventuale ingresso autonomo, come specificato nel presente articolo.

Le aperture di nuove realizzazioni devono avere configurazione geometrica tale da risultare iscrivibili in un quadrato o in un rettangolo, con il lato maggiore disposto lungo la verticale. Tale prescrizione si applica anche nel caso di modificazione delle bucaure esistenti, ove ammessa.

Art. 70 Gronde, discendenti e canne fumarie

Le gronde e le canalette pluviali devono essere realizzate secondo i sistemi tradizionali. È ammesso l'uso del cotto, della lamiera zincata verniciata, del rame e della ghisa.

In considerazione delle sempre più frequenti cadute di sabbia vulcanica (jecta piroclastici), si predilige la realizzazione delle grondaie in muratura al fine di consentire l'agevole eliminazione dei suddetti materiali.

I discendenti pluviali, se a vista, dovranno essere disposti verticalmente ed avere le stesse caratteristiche delle grondaie.

I comignoli devono essere rivestiti di muratura e comunque tinteggiati in modo da integrarsi, per forma e colore, con l'edificio sottostante; gli stessi devono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciuti dal responsabile del servizio di igiene pubblica della AUSL idonee ad evitare inquinamento atmosferico.

Art. 71 Infissi esterni

È fatto obbligo del ripristino dei materiali e delle tinteggiature originali e caratteristiche del centro storico.

In particolare è fatto generalmente divieto di sostituire gli infissi esistenti in legno con altri in alluminio, ferro o altro materiale diverso dal legno; è sempre fatto divieto di sostituzione delle persiane esterne e degli scuri in legno con avvolgibili di qualsiasi materiale.

Art. 72 Elementi e particolari architettonici

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

Art. 73 Servizi igienici e scale

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

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

CAPO IV Prescrizioni speciali per gli edifici rurali.

Art. 74 Norme generali per gli edifici rurali.

I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate 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.

Per il rifornimento idrico si applica quanto previsto dall'art. 54 del presente regolamento.

Art. 75 Edifici per il ricovero degli animali.

Non sono ammessi edifici per il ricovero degli animali all'interno dell'abitato, 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 m. 20.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 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 possibilmente 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. 76 Letamai.

Non sono ammessi letamai all'interno o in prossimità dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m. 50 (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.

L'Amministrazione comunale ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o

del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 77 Indici e parametri urbanistico-edilizi. Definizioni

Nel seguito si riportano le principali definizioni valide agli effetti dell'applicazione del Prg.

1 Superficie minima di intervento urbanistico

È l'area minima alla quale va esteso il progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione. Essa è stabilita per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG; ove non risulti altrimenti precisata coincide con l'intera zona omogenea, definita da un simbolo alfanumerico, contornata nella zonizzazione del Prg da strade e spazi pubblici ovvero da zone omogenee a diversa destinazione, lo stesso vale per eventuali lotti interclusi. All'interno delle aree di intervento urbanistico devono obbligatoriamente comprendersi le aree di proprietà privata destinate alle opere di urbanizzazione primaria indispensabili a garantire il collegamento dell'insediamento proposto con le reti esistenti (strade, acquedotto e fognatura); possono comprendersi all'interno delle stesse aree anche gli spazi destinati dal Prg ad opere di urbanizzazione secondaria; in tal caso le relative aree saranno cedute al Comune a scomputo degli oneri dovuti ai sensi delle leggi vigenti.

Nel caso di ambiti urbanistici all'interno dei quali esistono lotti già edificati, il Consiglio comunale, a seguito di specifico parere della Commissione edilizia, può autorizzare lottizzazioni estese ad aree più ridotte di quelle sopra stabilite, verificando la non sussistenza di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti ricadenti all'interno della zona omogenea, e comunque sempre che risulti garantita la possibilità di prevedere aree di urbanizzazione primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

2. 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 per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG.

3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

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.

4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;

- d) attrezzature collettive civili (mercati di quartiere, delegazioni municipali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde attrezzato e naturale di quartiere;
- g) spazi per verde sportivo e gli impianti sportivi.

5. Superficie lorda di pavimento di un edificio

È la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, ecc.). 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;
- i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 20% della superficie coperta dell'edificio;
- i porticati di uso esclusivo di edifici residenziali in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone E, per una superficie non superiore al 20% di quella coperta dell'edificio.
- 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;
- le terrazze scoperte o coperte con pergolati in legno ad elementi discontinui;
- le parti aggettanti aperte almeno su tre dei quattro lati quali balconi e pensiline;
- le scale aperte, le logge e le verande se completamente aperte almeno su due lati verticali e comunque sino ad una superficie complessiva per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano;
- le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- 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 20 % della superficie coperta;
- i sottotetti non abitabili né agibili;
- **i piani interrati totalmente da almeno tre lati rispetto al piano esterno a sistemazione avvenuta.**

6. Superficie complessiva lorda

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

7. 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 **e delle scale esterne.**

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 logge coperte e le verande coperte.

8. Rapporto massimo di copertura (Rc)

Si intende il limite superiore che può assumere il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie dell'area di intervento edilizio (lotto).

9. Indice di fabbricabilità o densità territoriale

E' il rapporto tra volume edilizio ed area della zona d'insediamento comprese tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche e sociali e sedi viarie.

10. Indice di fabbricabilità o densità fondiaria (If)

E' il rapporto tra volume edilizio ed area pertinente alle abitazioni, escluse strade ed attrezzature pubbliche e sociali.

11. Indice di utilizzabilità edilizia (Ie)

Rappresenta la massima superficie complessiva lorda realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. Si misura in mq/mq.

12. Volume di un edificio

Va computato 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 di elementi quali scale, cavedi, vani ascensori il volume si calcola sommando i prodotti delle superfici lorde fittizie, come definite nel precedente punto 5, per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.

Quando gli elementi di cui al precedente capoverso siano a servizio di più unità abitative le superfici lorde fittizie andranno ripartite in proporzione delle superfici delle rispettive unità.

Vanno esclusi dal computo della volumetria dell'edificio i volumi dei piani totalmente interrati da almeno tre lati rispetto al piano esterno a sistemazione avvenuta.

Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento 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.

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

Ai fini della individuazione del piano esterno non si considerano le intercapedini scoperte purchè aventi ampiezza, nel punto più elevato, non superiore a m. 1,50.

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.

I vani ascensore, cabine idriche, lavatoi, ambienti per macchinari degli ascensori, le scale (che servono più unità immobiliari) si considerano strutture di servizio e gli stenditoi, **in quanto** considerati volumi tecnici, non vengono conteggiati ai fini della cubatura urbanistica totale.

13. Cubatura procapite

È il volume che va attribuito a ciascun abitante ai fini della determinazione della capacità insediativa dell'area sottoposta a piano di lottizzazione convenzionato. La cubatura procapite deve assumersi pari a 100 mc per abitante.

14. Distanze minime tra fabbricati

Si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili.

Tale distanza va rispettata **tra** le costruzioni **che** si fronteggiano, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

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

La distanza tra due costruzioni **fronteggianti, escluso le sopraelevazioni di edifici esistenti posti sia in arretrato che a confine**, non può essere inferiore a m 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

15. Distacchi dai confini o dal filo stradale

Si intende la distanza tra la proiezione dei fabbricati misurata come indicato nel precedente punto 14 e la linea di confine del lotto o il filo stradale.

I distacchi sono stabiliti dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è fissato in ml.5.00.

È ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.

In tutte le zone Territoriali Omogenee, dove l'edificazione in aderenza e a confine non è espressamente normata dalle norme tecniche di attuazione, si rinvia a quanto disciplinato in materia dal Codice civile.

16. 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. 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 estradosso della copertura inclinata; qualora però la pendenza della falda superi il 35 %, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo praticabile, l'altezza massima al coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza superiore a cm 100 sul piano di calpestio; altrimenti alla intersezione tra la parete esterna e l'estradosso del terrazzo di copertura. Da tale computo vanno esclusi i muri di altezza strettamente indispensabile a garantire la salvaguardia di eventuali diritti di terzi.

Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima:

a) 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 a m. 2.70, ovvero alla altezza minima eventualmente stabilita per ciascun locale da specifiche norme tecniche;

b) le altezze delle porzioni di fabbricato interrato da almeno tre lati .

La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata.

Quando l'edificio trovasi sul filo stradale la linea di terra da assumere ai fini della determinazione dell'altezza massima dell'edificio è data dalla quota del piano stradale o del marciapiede o dalla media del piano stradale o del marciapiede qualora quest'ultimo risulti inclinato e comunque si farà riferimento alla suddetta linea di terra fino alla distanza massima dell'arretrato prescritto per ciascuna zona Territoriale Omogenea e con esclusione dell'arretrato disposto per le zone Territoriale omogenee "E" per le quali, ai fini della individuazione della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima, si fa sempre riferimento alla quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata.

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

Nel caso in cui il progetto preveda una sistemazione esterna variata rispetto all'andamento naturale del

terreno, il profilo del terreno a sistemazione di progetto avvenuta non può comunque in nessun punto essere più basso di m.4 e più alto di m.2,50 rispetto al profilo del terreno allo stato naturale; gli interventi di modificazione dell'andamento naturale del terreno sono peraltro ammissibili ove se ne dimostri la necessità per la natura del terreno stesso.

Nel computo dell'altezza massima e della volumetria non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati **a condizione che tali rampe non abbiano larghezza superiore a m. 5,00.**

17. Numero delle elevazioni

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato se abitabile. Il numero massimo di piani fuori terra è stabilito dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

Art. 78 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 piane.

Art. 79 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; 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 e scannafossi;
 - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

Art. 80 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;
- le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

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 risulti 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, ecc...);
- 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 (chiostre, 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;
- inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali (solai, soppalchi) a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario.

Art. 81 Restauro

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storico-artistico, e a ristabilirne, 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, i singoli interventi di restauro dovendo 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 tuttavia cancellare il passaggio del manufatto nel tempo, ma con l'eliminazione delle superfetazioni non significative ed il ripristino delle parti alterate.

Purché non alterino le caratteristiche dell'edificio, sono ammessi interventi rivolti all'adeguamento funzionale a nuove destinazioni d'uso.

TITOLO V NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

CAPO I Norme di buona costruzione

Art. 82 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni- Interventi di prevenzione per la mitigazione del rischio sismico.

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.

In attesa che il Dipartimento di protezione civile ridefinisca le nuove zone sismiche, le linee di faglia e relative zone inedificabili, è consentita l'edificazione nelle zone D, E ed F, individuate nella carta di pericolosità sismica, dello studio geologico, come zone deboli per la qualità della risposta del terreno, dando come prescrizione, l'edificazione con coefficienti uguali a quelli previsti dalla legge per la costruzione di strutture pubbliche, in maniera tale da aumentare il coefficiente di sicurezza e la riduzione del danno. Lo stesso si consiglia anche per la zona A, B e C dello studio sopraccitato individuate nelle tavole.

Si prescrive, inoltre, di prevedere per tutte le costruzioni, quegli accorgimenti ed ulteriori misure antisismiche secondo le più recenti tecniche costruttive.

Art. 83 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 minacci rovina dalla quale 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.

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.

CAPO II Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 84 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

È 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 Capo II del Titolo I del presente R.E., potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi e con costruzioni precarie quali chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari. La collocazione di queste ultime è comunque consentita solo nel caso in cui non ostacoli la circolazione e non contrasti con il pubblico decoro, e con le esigenze di tutela degli elementi artistici e di interesse ambientale.

È 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 norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il 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. 85 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.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 86 Uso di acque pubbliche

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

CAPO III Garanzia della pubblica incolumità

Art. 87 Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori

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) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.
- 6) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a m.2,50 e dotato di razionale latrina provvisoria.

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 prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante, o adiacente, 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 m 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. 88 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.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

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 degli aventi causa.

Art. 89 Scarico dei materiali – Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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 nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali di rifiuto 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 intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 90 Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e 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.

Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza del cantiere, redatto da un tecnico abilitato.

Art. 91 Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, 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, ponti e puntellature.

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

TITOLO VI Sanzioni e disposizioni transitorie

Art. 92 Sanzioni

Per le violazioni 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 dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

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. 93 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

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, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 94 Disposizioni transitorie

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni ottenute in base a precedenti strumenti urbanistici e regolamenti 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. 95 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.

