

COMUNE DI MUSSOMELI
PROVINCIA DI CALTANISSETTA
PIANO REGOLATORE GENERALE
N.T.A. E R.E.

[approvato ai sensi dell'art. 1 del decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, 6 Aprile 2010, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n° 186 del 19 Ottobre 2009 e n° 218 del 3 Marzo 2010]

Il Sindaco:

Il Progettista:
Stesura Definitiva
Arch. Ferdinando D'Angeri

Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione
n. del
approvata dalla c.p.c. nella seduta
del al nn.

Consulenza Urbanistica:
Prof. Ing. Antonio Cerami

Pubblicato per giorni consecutivi,
dal al
mediante esposizione al pubblico presso il Palazzo Comunale
- Ufficio di Segreteria
Il Segretario Comunale

Studio di Massima:
Prof. Arch. Giocchino Lo Re

Restituzione grafica e digitalizzazione:
Arch. Francesco G. B. Ferla
Arch. Simona Anastase
Arch. Luigia Alcamo
Arch. Calogero Lio

Sostituisce:

Oggetto:
Regolamento Edilizio

Scala:

Sostituito da:

Tavola:

P.7.

Aggiornamento:

Data:
05/01/2012

Comune di Mussomeli

Provincia di Caltanissetta

Piano Regolatore Generale

(approvato ai sensi dell'art.1 del Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n. 167 del 6 aprile 2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge Regionale n°71 del 27 dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n°186 del 19 ottobre 2009 e n°218 del 3 marzo 2010)

Regolamento Edilizio

(modificato ai sensi e per gli effetti dell'art.19, Legge Regionale n°5 del 5 aprile 2011)

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

	CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.	
Art. 1.	Oggetto del regolamento	5
Art. 2.	Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche e norme procedurali preliminari: certificato di destinazione urbanistica	5
	CAPO II - OPERE SOGGETTE E NON A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, COMUNICAZIONE. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DI EDIFICARE. PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE. ESAME DEI PROGETTI. PARERI.	
Art. 3.	Opere soggette a concessione	5
Art. 4.	Opere soggette ad autorizzazione	6
Art. 5.	Opere soggette a semplice comunicazione ed allegati a corredo della stessa	7
Art. 6.	Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.)	8
Art. 6. bis	Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione	9
Art. 7.	Progettisti e costruttori	9
Art. 8.	Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare ed allegati a corredo della domanda	9
Art. 9.	Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o autorizzazione, per l'invio di comunicazioni	12
Art. 10	Procedura per l'esame dei progetti e pareri	12
	CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL CAPO SETTORE RESPONSABILE.	
Art. 11.	Commissione Edilizia. Composizione [soppresso]	13
Art. 12	Compiti della Commissione Edilizia [soppresso]	13
Art. 13.	Adunanze della Commissione Edilizia [soppresso]	13
Art. 14.	Sottocommissioni edilizie. Compiti e procedimenti [soppresso]	13
Art. 15.	Determinazioni del Capo Settore Responsabile sulla domanda di concessione	13
Art. 16.	Determinazioni del Capo Settore Responsabile sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere	14
Art. 17.	Titolare della concessione di edificare e variazioni	15
Art. 18.	Validità, decadenza della concessione di edificare	15
Art. 19.	Varianti al progetto	15
	CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E ORDINE DI CANTIERE.	
Art. 20	Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto	15
Art. 21.	Direttore dei lavori e costruttore	16
Art. 22.	Ordine di cantiere	16
Art. 23.	Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	16
Art. 24.	Visite di controllo: termini e modalità	16
Art. 25.	Norme particolari per i cantieri edili	17
	CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ.	
Art. 26.	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità	17
Art. 27.	Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e agibilità	17

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-SANITARIE, ANTINCENDIO, DIVERSE. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E CARATTERISTICHE DIURBANIZZAZIONE

	CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITÀ.	
Art. 28.	Classificazione dei locali	18
Art. 29.	Caratteristiche dei locali	19
Art. 30.	Impianti speciali	20
Art. 31.	Soffitti inclinati	20
Art. 32.	Classificazione dei piani	20
Art. 33.	Piani seminterrati	20
Art. 34.	Sottotetti	21
	CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA FABBRICATI.	
Art. 35.	Parametri edilizi	21
Art. 36.	Distanza tra fabbricati e visuale libera	21
	CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE.	

Art. 37.	Salubrità del terreno	22
Art. 38.	Isolamento dalla umidità	22
Art. 39.	Isolamento termico	22
Art. 40.	Isolamento acustico	23
Art. 41.	Cucine in nicchia	23
Art. 42.	Fognature	23
Art. 43.	Impianti minimi	24
Art. 44.	Rifornimento idrico. Impianti sollevamento acqua. Regime di tutela delle acque	24
Art. 45.	Camere oscure. Impianti termici	24
CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.		
Art. 46.	Norma generale	24
Art. 47.	Coperture	24
Art. 48.	Pareti divisorie	25
Art. 49.	Scale e ascensori	25
Art. 50.	Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti	25
Art. 51.	Canne fumarie	25
Art. 52.	Rinvio a leggi particolari e norme sul risparmio energetico in edilizia	25
CAPO V - NORME DI BUONA COSTRUZIONE. PRESCRIZIONI VARIE.		
Art. 53.	Stabilità e sicurezza delle costruzioni	26
Art. 54.	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	26
Art. 55.	Decoro generale	26
Art. 56.	Manutenzione	26
Art. 57.	Tabelle stradali e numeri civici	26
Art. 58.	Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	26
Art. 59.	Uscite dalle autorimesse e rampe	26
Art. 60.	Zoccolature	27
Art. 61.	Elementi aggettanti	27
Art. 62.	Intercapedini	27
Art. 63.	Coperture	27
Art. 64.	Manutenzione delle aree	27
Art. 65.	Recinzioni	27
Art. 66.	Mostre, vetrine ed insegne	28
Art. 67.	Marciapiedi e porticati	28
Art. 68.	Zone verdi e parchi	28
Art. 69.	Depositi su aree scoperte	28
Art. 70.	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico	28
Art. 71.	Rinvenimenti e scoperte	29
Art. 72.	Cassette per corrispondenza	29
CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.		
Art. 73.	Ponti e scale di servizio	29
Art. 74.	Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	20
Art. 75.	Responsabilità degli esecutori delle opere	30
CAPO VII - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.		
Art. 76.	Norme generali	30
Art. 77.	Norme particolari	30
Art. 78.	Aree scoperte	30
Art. 79.	Parcheggi	30
Art. 80.	Protezione dell'ambiente	30
CAPO VIII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI.		
Art. 81.	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	31
Art. 82.	Locali per allevamento e ricovero di animali	31
Art. 83.	Impianti per lavorazioni insalubri	31

TITOLO III - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I - DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE.		
Art. 84.	Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	31
Art. 85.	Proposta di convenzione	32
Art. 86.	Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	32
Art. 87.	Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	33

Art. 88.	Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni	33
Art. 89.	Opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli	33
Art. 90.	Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	33
Art. 91.	Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	33
Art. 92.	Concessione di edificare nella lottizzazione	33
CAPO II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.		
Art. 93.	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	34

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI.		
Art. 94.	Eliminazione delle barriere architettoniche	34
Art. 95.	Deroghe	34
Art. 96.	Adeguamento delle costruzioni esistenti	34
Art. 97.	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	34
Art. 98.	Sanzioni	35
Art. 99.	Entrata in vigore del Regolamento	35
CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.		
Art. 100.	Opere già autorizzate	35
Art. 101.	Occupazione di suolo pubblico	35
Art. 102.	Depositi di materiali nelle zone residenziali	35
Art. 103.	Canne fumarie	35
Art. 104.	Antenne radio	35
Art. 105.	Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.	35

ALLEGATI:

Allegato	Art. di riferimento	Oggetto
Schema 1	Art. 35	Determinazione del volume di un edificio
Schizzo A	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo B	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo C	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo D1 - Schizzo D2	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo E	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Tabella 1	Art. 8.	Allegati a corredo della domanda di concessione edilizia
Tabella 2	Art. 8.	Allegati a corredo della domanda di autorizzazione edilizia

Regolamento Edilizio

approvato ai sensi dell'art.1 del Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n.167 del 6 aprile 2010, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge Regionale n°71 del 27 dicembre 1978, in conformità ai pareri resi dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con i voti n°186 del 19 ottobre 2009 e n°218 del 3 marzo 2010 e modificato ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della Legge Regionale n°5 del 5 aprile 2011.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1. - Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata con leggi: 6 agosto 1967, n.765; 19 novembre 1968, n. 1187; 1 giugno 1971, n. 291; 22 ottobre 1971, n. 865; 28 gennaio 1977, n.10; 28 febbraio 1985, n.47; nonché dalle leggi regionali: 31 marzo 1972, n.19; 26 maggio 1973, n.21; 27 dicembre 1978, n.71; 10 agosto 1985, n.37; dall'art. 1 comma 6, 7, 8, 9 e 10 della L. 21/12/2001 n° 443; ed infine, dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti ed applicabili in materia.

Art. 2. - Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche e norme procedurali preliminari: certificato di destinazione urbanistica

2.1. Chiunque, privato cittadino od ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

2.2. Qualsiasi vincolo e prescrizione, contenuti in leggi, piani o regolamenti riguardanti un'area o un immobile facenti parte del territorio normato dal piano regolatore generale di cui il presente regolamento edilizio è parte integrante è indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

2.3. Tale certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, gli usi previsiti e consentiti dal PRG vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici di zona ed ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistico-territoriale, previsti dalle normative statali, regionali e comunali.

2.4. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, predisposta sulla base di apposito fac-simile elaborato dall'Amministrazione Comunale, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza, nonché l'interesse o titolo che giustifichi la richiesta stessa.

2.5. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato agli aventi titolo entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta.

2.6. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

2.7. Allo scadere dei 20 giorni per il rilascio, il richiedente può sollecitare nelle forme di legge l'adempimento di tale obbligo.

CAPO II - OPERE SOGGETTE E NON A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, COMUNICAZIONE. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE A EDIFICARE: PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE. ESAME DEI PROGETTI. PARERI.

Art. 3. - Opere soggette a concessione

3.1. E' subordinata a **concessione** da parte del Capo Settore Responsabile l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
 - b) opere di urbanizzazione, con esclusione delle strade poderali, interpoderali e vicinali;
 - c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali;
 - d) trasformazione alla distribuzione interna, con esclusione delle opere di cui al successivo Art. 5.;
 - e) riattamento di fabbricati, con esclusione degli interventi di cui al successivo Art. 4.1., lettere a) e b);
 - f) modifiche di destinazione d'uso, escluse quelle previste come autorizzazioni ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85;
 - g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
 - h) modifiche dei fronti dei fabbricati prospicienti pubbliche strade o piazze;
 - i) chioschi permanenti o provvisori;
 - j) muri di sostegno; fognature e acquedotti, con esclusione per questi ultimi di opere di smaltimento delle acque piovane e delle opere di presa e distribuzione di acque irrigazione da effettuare in zone agricole;
 - k) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - l) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore storico-ambientale;
 - m) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
 - n) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas etc.; sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- A)** le opere pubbliche, tranne quelle di cui ai successivi artt. 4., 5. e 6., da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali amministrazioni, comunque, devono depositare presso il Capo Settore Responsabile prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29. e 31., comma secondo, della vigente legge urbanistica, al fine del rilascio della conformità urbanistica dell'opera da realizzarsi nei modi e nei termini previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale;
- B)** per tutte le opere pubbliche finanziate dall'Amministrazione regionale, di competenza sia della Regione che degli enti locali e istituzionali, da rilasciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio dell'Ufficio tecnico comunale e del Distretto sanitario di base territorialmente competente, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

Art. 4. - Opere soggette ad autorizzazione

4.1. Non sono soggette a concessione edilizia, bensì ad **autorizzazione** rilasciata dal Capo Settore Responsabile le seguenti opere:

- a) interventi di straordinaria manutenzione, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) interventi di restauro conservativo, cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo e con le limitazioni e specificazioni di cui alla Circolare 20 luglio 1992, n.2/92 D.R.U.;

- d) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- e) demolizioni;
- f) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- g) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al punto b) del successivo art. 6.;
- h) costruzione di strade interpoderali e vicinali;
- i) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
- j) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline o verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;
- k) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nei casi previsti dall'art. 10 della L.R. 37/85;

4.2. L'autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art.3 della legge 28 gennaio 1977, n.10, ed è rilasciata dal Capo Settore Responsabile sulla scorta degli eventuali specifici pareri, compreso quello del Responsabile del Distretto sanitario di base territorialmente competente, ove necessario, fermo restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;

4.3. Le autorizzazioni relative alle opere, di cui al precedente comma 4.1., da eseguirsi in edifici gravati da vincoli imposti in applicazione delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile previa acquisizione del parere delle sovrintendenze competenti;

4.4. L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori, compilata con le modalità e corredata dei documenti di cui al successivo art. 8., deve essere dal richiedente presentata all'Amministrazione comunale esclusivamente nei modi di cui al successivo art. 9.. Essa si intende accolta qualora il Capo Settore Responsabile non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla data di presentazione.

4.5. Qualora il Capo Settore Responsabile non si pronunci nel termine di cui al precedente comma l'istanza di autorizzazione si intende accolta, ed il richiedente può dare corso ai relativi lavori previa comunicazione al Capo Settore Responsabile dell'inizio degli stessi. La suddetta comunicazione al Capo Settore Responsabile deve essere fatta per mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento, e deve contenere il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e deve essere sottoscritta dagli stessi ai fini della dichiarazione di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Art. 5. - Opere soggette a semplice comunicazione ed allegati a corredo della stessa

5.1. Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, bensì a **comunicazione**, da presentarsi al Capo Settore Responsabile nei modi e con gli allegati di cui al successivo comma 5.4., le opere interne alle costruzioni, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

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

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

5.3. Sono, altresì, da considerare opere interne, quindi soggette al regime della **comunicazione** :

- a) - l'eliminazione e/o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- b) - la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

5.4. La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Capo Settore Responsabile nei modi indicati al successivo art. 9., 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 dei seguenti documenti:

- a) - relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazione fotografica) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui al precedente comma 5.1. o il verificarsi delle condizioni di cui al precedente comma 5.3.;
- b) - eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- c) - nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;
- d) - specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguirsi che attesti il rispetto di quanto prescritto al precedente comma 5.2..

5.5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 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 modifiche ed integrazioni.

Art. 6. - Dichiarazione d'Inizio Attività (D.I.A.)

Trova applicazione nel territorio della Regione Siciliana l'articolo 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge 21 dicembre 2001, n° 443 - "Delega al governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive".

1. (comma 6 L.21/12/01 n° 443) - In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

- a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398;
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, 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 presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta 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;
- d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

2. (comma 7 L.21/12/01 n° 443) - Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

3. (comma 8 L.21/12/01 n° 443) - La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 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, e le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 legge 6 luglio 2002, n.137, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

4. (comma 9 L.21/12/01 n° 443) - 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, di cui all'articolo 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. (comma 10 L.21/12/01 n° 443) - 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. 6. (bis) - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Possono essere eseguite **senza alcuna formalità preventiva** le sottoelencate opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzioni di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acqua di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- j) interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale o verticale, in applicazione del codice della strada.

Art. 7. - Progettisti e costruttori

7.1 La progettazione di fabbricati e/o di qualsiasi intervento costruttivo deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Architetti, Ingegneri, Geometri, Dottori Agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze,

7.2. I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

7.3. Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 8. - Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare ed allegati a corredo della domanda

8.1. La domanda di concessione o di autorizzazione, compilata in carta legale deve essere diretta al Capo Settore Responsabile.

8.2. Ove la concessione o la autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il codice fiscale, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista. Il richiedente deve esplicitare l'impegno all'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e nelle leggi edilizie ed urbanistiche in vigore. Deve, altresì, comunicare, prima dell'eventuale inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e quello dell'impresa costruttrice. Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria o dell'immobile la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area o dell'immobile.

8.3. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

8.4. Per le aree edificatorie o per gli interventi su immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione o di autorizzazione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la legale rappresentanza.

8.5. La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da:

1. Modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme.
2. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi.

3. Planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini (o sino a strada o spazio pubblici se a distanza inferiore), con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche se accessori, e con le indicazioni degli alberi ad alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo.
4. Planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.
5. Disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
 - nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.;
 - nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
 - qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi.
6. Disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100, di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, la altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
7. Disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.
8. Disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore 1:20, in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni e sistemazioni a terra.
9. Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature

scolastiche, magazzini, ecc.) – delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali.

10. Rilievo quotato, in scala minima di 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica.
11. Disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6), devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.
12. Relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare, ivi compreso uno specifico elaborato esplicativo dell'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico - dimensionali in applicazione della legge 30 aprile 1976, n.373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa. Analogo elaborato dovrà essere predisposto ed allegato alla relazione illustrativa, per quanto attiene il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione antincendio.
13. Elaborato contenente la stima del costo di costruzione determinato sulla base del decreto del Ministero dei LL.PP. e da questo emanato annualmente in applicazione del 1° comma dell'art.6 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, e la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione, se dovuto, computato ai sensi del decreto Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 11 novembre 1977 e suoi eventuali aggiornamenti. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovrà essere presentato a cura del richiedente un computo metrico estimativo delle opere da realizzare.
14. Nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto.
15. Nulla-osta ove richiesto, della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali.
16. Autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

8.6. Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della domanda sono specificati a secondo della categoria di opere per cui si chiede la concessione nella tabella 1; mentre nella tabella 2 sono specificati i documenti da presentare a corredo della domanda di autorizzazione per la esecuzione dei lavori.

8.7. Gli elaborati di cui ai punti 3-5-6-7-8-9-11-12 del precedente comma 8.5. devono essere riuniti in una unica tavola di altezza non superiore a 891 mm. e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI.

8.8. Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

8.9. Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito Comunale sono necessarie 3 copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno 4 copie.

Art. 9. - Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o autorizzazione, per l'invio di comunicazioni

9.1. Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di concessione e/o autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art. 5., corredate dei necessari documenti devono essere inoltrate al Capo Settore Responsabile nei seguenti modi:

- a) o mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tale caso l'Ufficio stesso è obbligato a rilasciare apposita certificazione di ricevimento, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, la data del ricevimento.
- b) o mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

9.2. Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o comunicazione, 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.

9.3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In tale caso, il richiedente la concessione e/o l'autorizzazione deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma 9.1..

Art. 10. - Procedura per l'esame dei progetti e pareri

10.1. Le domande di concessione o quelle di autorizzazione sono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione; l'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia o autorizzazione rilascia un certificato di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento.

10.2. Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati ad integrazione, questi devono essere richiesti dall'ufficio nei successivi trenta giorni, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati. l'iter può restare sospeso per un periodo non superiore a 90 (novanta) giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, senza che sia stata presentata dal richiedente l'ulteriore documentazione richiesta, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

10.3. Tutti i progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione (ove richiesto), devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficio di igiene pubblica dell'Azienda sanitaria locale competente territorialmente;

- nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, il parere relativo alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, di competenza delle Aziende sanitarie provinciali è sostituito da un'autocertificazione (ai sensi dell'art.96, comma 1, Legge Regionale n°11 del 12.05.2010) di un progettista abilitato circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
- per le opere da realizzarsi mediante denuncia di inizio attività, il parere relativo alla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, di competenza delle Aziende sanitarie provinciali, è sostituito da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali (ai sensi dell'art.96, comma 2, Legge Regionale n°11 del 12.05.2010), che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e che non siano in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggetta a vigilanza veterinaria;

- dell'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica dell'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica dell'osservanza delle norme del presente Regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature ed altri sistemi di scolo, per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alla opere oggetto della concessione;

- della Commissione Edilizia Comunale o delle sottocommissioni edilizie di cui al successivo art. 14, [SOPPRESSO, ai sensi dell'art.19, comma 1, L.R. n°5 del 5 aprile 2011];

- per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

10.4. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione o d'integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento.

10.5. Il Capo Settore Responsabile, esaminata e adottata la proposta motivata di provvedimento di cui all'art. 10.4, stila il provvedimento finale proponendolo al sindaco per l'adozione entro i successivi trenta giorni.

10.6. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione s'intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL CAPO SETTORE RESPONSABILE

Art.11 - Commissione edilizia. Composizione

[SOPPRESSO, ai sensi dell'art.19, comma 1, L.R. n°5 del 5 aprile 2011]

Art. 12. - Compiti della Commissione Edilizia

[SOPPRESSO, ai sensi dell'art.19, comma 1, L.R. n°5 del 5 aprile 2011]

Art. 13. - Adunanze della Commissione edilizia

[SOPPRESSO, ai sensi dell'art.19, comma 1, L.R. n°5 del 5 aprile 2011]

Art. 14. - Sottocommissioni edilizie. Compiti e procedimenti

[SOPPRESSO, ai sensi dell'art.19, comma 1, L.R. n°5 del 5 aprile 2011]

Art. 15 - Determinazioni del Capo Settore Responsabile sulla domanda di concessione

15.1. Il Capo Settore Responsabile, entro i successivi trenta giorni dalla proposta motivata di provvedimento, determina il provvedimento per l'adozione finale.

15.2. Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.2 della legge regionale 30 aprile 1991, n.10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

15.3. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore si eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

15.4. Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

15.5. La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei fondi.

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

- a) documentazione dell'avvenuto versamento sul 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. O, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazioni;
- b) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- c) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c del Comune della quota relativi ai diritti di segreteria di cui all'art.16 del D.L. 20/5/1992, n.289, nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.

15.7. La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dall'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

15.8. Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

15.9. Dell'avvenuto rilascio della concessione di edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

15.10. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

15.11. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

15.12. La domanda di concessione si intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui all'art. 9., non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

15.13. La determinazione del Capo Settore Responsabile sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre settantacinque giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

15.14. Scaduto il termine di settantacinque giorni senza che il Capo Settore Responsabile si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto nei modi e nei termini fissati nell'art. 38 della legge reg. 27 dicembre 1978, n° 71, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

15.15. L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, nm° 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.

Art. 16. - Determinazioni del Capo Settore Responsabile sulla domanda di autorizzazione ad eseguire opere

16.1. Per le determinazioni del Capo Settore Responsabile sulle richieste di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art.4., si applicano le norme di cui ai commi quarto e quinto dello stesso art.4.. Della avvenuta determinazione del Capo Settore Responsabile viene dato avviso al richiedente per iscritto.

16.2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) eventuali altri parere e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c del Comune della quota relativi ai diritti di segreteria di cui all'art.16 del D.L. 20/5/1992, n.289, nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.

16.3. L'autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

16.4. Il rilascio della autorizzazione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi. Tale disposizione si applica anche nel caso di cui all'articolo 4.5., del presente Regolamento.

16.5. Dell'avvenuto rilascio della concessione di edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

16.6. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

16.7. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della autorizzazione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni, pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e ricorrere contro il rilascio della autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

Art. 17. - Titolare della concessione di edificare e variazioni

17.1. La concessione di edificare è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Ed è data dal Capo Settore Responsabile al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

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

17.3. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

17.4. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza di cui al successivo art. 18..

17.5. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione, ed il Capo Settore Responsabile, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

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

Art. 18. - Validità , decadenza della concessione di edificare

18.1. Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

18.2. Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà fare istanza per il rilascio di una nuova concessione.

18.3. Il termine di ultimazione entro il quale per l'opera deve essere richiesta l'autorizzazione per abitabilità o agibilità non deve essere superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, su istanza del titolare la concessione, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

18.4. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quanto si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

18.5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tale caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

18.6. La decadenza della concessione si verifica quando non vengono rispettati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti.

18.7. La decadenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977, n.10 e 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni in queste ultime leggi previste.

Art. 19. - Varianti al progetto

19.1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

19.2. Resta stabilito che con la determinazione del Capo Settore Responsabile sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

19.3. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

19.4. Nel caso di opere soggette a concessione edilizia, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante il Capo Settore Responsabile non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

19.5. Per quanto riguarda le varianti relative alle opere soggette ad autorizzazione si applica il quarto e quinto comma del precedente art. 4..

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

CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E ORDINE DI CANTIERE

Art. 20. - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto

20.1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

20.2. Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 (sessanta) giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

20.3. Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

20.4. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

20.5. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

20.6. Si applica, altresì, il successivo art. 53.2..

Art. 21. - Direttore dei lavori e costruttore

21.1. Il titolare della concessione di edificare, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Capo Settore Responsabile il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

21.2. Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Capo Settore Responsabile, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

21.3. ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Capo Settore Responsabile con le modalità di cui sopra.

21.4. Il committente, titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento, ivi comprese le previsioni di piano, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare.

21.5. Ai soggetti indicati nel precedente comma si applicano le disposizioni di cui all'art.6 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22. - Ordine di cantiere

22.1. Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericoli e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

22.2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con numero e data della relativa concessione o autorizzazione, indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

22.3. In cantiere devono essere conservate la concessione di edificare o l'autorizzazione alla esecuzione dei lavori, nonché la copia dei disegni approvati, perché ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunale e regionale.

Art. 23. - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

23.1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Capo Settore Responsabile, con indicazione planimetrica delle aree 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.

23.2. 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. 24. - Visite di controllo: termini e modalità

24.1. Il titolare della concessione di edificare nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Capo Settore Responsabile:

- a) all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- b) alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- c) alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

24.2. In tutti gli altri casi il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Capo Settore Responsabile:

- a) all'inizio dei lavori;
- b) alla fine dei lavori.

24.3. Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini, computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

24.4. Il titolare della concessione o autorizzazione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

24.5. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

24.6. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare o nella autorizzazione alla esecuzione delle opere.

Art. 25. - Norme particolari per i cantieri edili

25.1. Si richiamano espressamente:

- a. le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie: dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- b. le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c. l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d. la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori;
- e. il d.lgs. 9 aprile 2008, n.81, "attuazione dell'art.1 della legge 3 agosto 2007, 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", aggiornato con disposizioni integrative e correttive al d.lgs. 3 agosto 2009, n.106.

25.2. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in casi di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Art. 26. - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

26.1. Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, etc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo dato inizio all'uso.

26.2. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art. 27. - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e agibilità

27.1. Il titolare della concessione di edificare o della autorizzazione alla esecuzione delle opere per ottenere la autorizzazione di abitabilità e/o agibilità, deve indirizzare, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, al Capo Settore Responsabile apposita domanda in carta legale, nei modi di cui al precedente art. 9.1.. Si applica, altresì, il disposto del precedente art. 9.2..

27.2. La visita di controllo viene effettuata entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data del ricevimento della domanda, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte del Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda sanitaria locale competente.

27.3. Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti.

27.4. L'Ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; il Servizio di igiene pubblica verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, nonché la presenza o meno di cause di insalubrit .

27.5. L'autorizzazione di abitabilit  o agibilit  viene rilasciata dal Capo Settore Responsabile entro 75 (settantacinque) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione o della autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali, della tassa di concessione governativa e della quota parte della onerosit  della concessione di edificare afferente il costo di costruzione, determinata in sede di rilascio della concessione che in ogni caso deve essere corrisposta dal titolare della concessione al Comune entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere.

27.6. Il rilascio della autorizzazione di abitabilit  o di agibilit    comunque subordinato alla emissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.28 della legge 2 febbraio 1974, n.64, del **certificato di conformit  delle opere eseguite** alle norme per costruzioni in zone sismiche.

N.B. In alternativa a quanto sopra si applicano le disposizioni di cui al DPR n° 425 del 22/04/94 art. 4 e 5 e alla L.R. n° 17 del 31/05/1994.

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMIT  E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILIT 

Art. 28. - Classificazione dei locali

28.1. Sono locali di abitazione, individuati nel presente Regolamento come di **categoria A.**, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attivit  delle persone. Tali locali sono di seguito elencati, con l'indicazione della relativa categoria di appartenenza:

A.1.

- a. soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto ubicati in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b. uffici, studi, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici.

A.2.

- a. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da barba, sale di parruccheria, sale da estetista, botteghe di calzolai, botteghe da restauratori, trattorie, bar, laboratori artigianali, laboratori di pasticceria ed affini, forni per la panificazione artigianale, negozi di vendita situati nella zona territoriale omogenea "A";
- b. laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- d. magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone   prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

28.2. Sono locali accessori, individuato nel presente Regolamento come di **categoria S.**, quelli in cui la permanenza delle persone   limitata a ben definite operazioni. Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza:

S.1. servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

S.2.

- a. scale che collegano pi  di due piani;
- b. corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o mt 8 di lunghezza;

- c. magazzini e depositi in genere;
- d. autorimesse di solo posteggio;
- e. salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f. lavanderie, stenditoi e legnaie.

S.3.

- a. disimpegni inferiori ai 10 mq.;
- b. ripostogli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c. vani scala colleganti solo due piani;
- d. salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

28.3. I locali non espressamente elencati nei precedenti commi vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere dell'ufficio tecnico.

Art. 29. - Caratteristiche dei locali

29.1. Tutti i locali di categoria A., devono ricevere area e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

29.2. I piani terreni se adibiti ad uffici ed abitazioni e se privi di sottostante seminterrato, debbono essere isolati dal terreno naturale con almeno cm. 30 di vespaio ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, debbono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 2,80, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per uso vettura o a deposito materiali o carrozzine possono avere un'altezza utile netta di mt. 2,30, mentre quelli adibiti a magazzini possono avere altezza utile interna non inferiore a mt. 2,70.

29.3. Negli alloggi, per ogni abitante, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi quattro abitanti; e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

29.4. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

29.5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

29.6. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

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

29.8. Nei locali di categoria A.2. le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche: ml. 2,10;
- superficiali: mq. 9 con la eccezione di quelli destinati a negozio che dovranno avere la dimensione di mq. 30;
- cubiche: mc. 27.

29.9. I locali di categoria S., possono ricevere area e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12: in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40.

29.10. Le dimensioni minime dei locali di categoria S., dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima interna utile è di ml. 2,40: con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita sino a ml. 2,00.

29.11. Cantine ed autorimesse la cui altezza sia superiore a ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal P.R.G. di categoria A..

29.12. I locali di cat. S.1., non possono avere accesso diretto da locali di cat. A., se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

29.13. I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle Norme di Attuazione del P.R.G., dovranno avere angoli interni compresi tra 80 gradi e 100 gradi, potranno aerare e illuminare solo locali di cat. S.1., ed S.2.; nessun oggetto interno potrà superare i cm. 5, salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in cm. 30. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13, la distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

29.14. I locali della cat. S.1., possono essere non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c. in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

29.15. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrate sull'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b. le scale e relativi disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 30. - Impianti speciali

30.1. Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere del Servizio di igiene pubblica, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A., ed S..

30.2. Alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio dell'autorizzazione o concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato all'impianto.

30.3. Il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Servizio di igiene pubblica.

30.4. In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S., aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

30.5. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere del Servizio di igiene pubblica, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 31. - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, fissata al precedente art.29., viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nello stesso art. 29., e con un minimo assoluto di ml. 2,00 per i locali di categoria A.,

Art. 32. - Classificazione dei piani

32.1. Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A.1., A.2., S.1..

32.2. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano locali di cat. S.2., e S.3., anche se gli stessi sono interessati da limitate espansione di locali di cat. A.1., e A.2., appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 33. - Piani seminterrati

33.1. I piani risultanti, a sistemazione realizzate, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, laboratori, negozi, luoghi di uso pubblico soltanto se i tratti di muri interrati sono opportunamente drenati ed areati e tali da risultare convenientemente prosciugati e privi di cause di insalubrità, è l'altezza utile netta è di almeno 2,70 m., salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

33.2. L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali per fabbricati compresi nella zona storica, o dichiarati di interesse architettonico o ambientale nei grafici del P.R.G., o comunque vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n.1497 e loro successive modifiche ed integrazioni, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 34. - Sottotetti

34.1. I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i ml. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore ai mq. 0,40, e possono essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali.

34.2. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a m. 2,70 e che le eventuali intercapedini d'isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

34.3. In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata con il numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle fissate al precedente primo comma.

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA FABBRICATI

Art. 35. - Parametri edilizi

SU = superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori e entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

SC = superficie coperta. Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF = altezza dei fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a. media del marciapiede o del terreno;
- b. piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle due quote:

- a. soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);
- b. bordo superiore della linea di gronda o media della inclinazione delle coperture.

H = altezza del fabbricato. Media dell'altezza delle varie fronti.

V = volume. La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano (SU), per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

VI = indice di visuale libera. Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

Art. 36. - Distanza tra fabbricati e visuale libera

36.1. Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte dalle norme di attuazione del P.R.G..

36.2. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

- A. il profilo di ogni edificio, ricavato dalla intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto tra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5 (**Schizzo A**). La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a m 5 (criterio di visuale libera);

- B. il distacco minimo tra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è: $D = x(h_1+h_2)$ e non può essere in ogni caso inferiore a 10 metri. Per h_1 e h_2 si intendono le altezze dei fronti di due edifici prospicienti (**Schizzo B**);
- C. nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90 gradi le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S. (**Schizzo C**);
- D. il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale;
- E. il criterio di visuale libera non si applica in casi di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza (**Schizzo D1 e D2**);
- F. Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati (**Schizzo E**); in tale caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto delle visuale libera;
- G. volumi aggettanti (**bow-windows**), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate, Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non minore di ml. 1,50: i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera;
- H. l'aggetto dei balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può eccedere $\frac{1}{4}$ della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 37. - Salubrità del terreno

37.1. Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che sia stato utilizzato come deposito di rifiuti urbani, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

37.2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

37.3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 38. - Isolamento dall'umidità

38.1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
I locali di categoria A.1. ed S.1. a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno cm. 50 di spessore tra terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A.2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno cm. 25 di spessore ed il piano di calpestio deve risultare cm. 30 sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 33..

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

38.3. I pavimenti dei locali di cat. A.1. ed S.1. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 39. - Isolamento termico

39.1. I progetti per i quali si chiede la concessione edilizia o la autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla legge 30 aprile 1976, n.373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa.

39.2. A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la concessione o la autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che si intende realizzare nella quale

dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 40. - Isolamento acustico

40.1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a. solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tale da assicurare all'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a db. 70 per frequenze fra 100 e 3.000 Hz;
- b. pareti interne, (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno db. 45 per frequenza tra 100 e 3.000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di db. 30 per le stesse frequenze;
- c. pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di db. 45, per le frequenze fra 100 e 3.000 Hz. Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

40.2. Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per la agibilità dei locali, il Servizio di igiene pubblica dovrà collaudarne l'efficacia.

40.3. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

40.4. Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5 %.

40.5. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 41. - Cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta sino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purchè aprentesi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista né parete, né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno cmq. 200 di sezione.

Art. 42. - Fognature

42.1. Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognature per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad ml. 1,00 dal perimetro dell'edificio e ml. 10 da pozzi e prese idriche.

L'Ufficio tecnico comunale di concerto con il Servizio di igiene pubblica prende atto della rispondenza degli scarichi alle norme di tutela e regolamentari vigenti nel territorio della Regione. Di tale avvenuto accertamento deve farsi menzione nel certificato di abitabilità o di agibilità.

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

42.3. Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico. La immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto specifica autorizzazione del Comune.

Art. 43. - Impianti minimi

43.1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna di ventilazione.

43.2. Le cucine sia in nicchia, che in vano debbono essere fornite di almeno un lavabo a chiusura idraulica.

43.3. In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio del Servizio di igiene pubblica, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

43.4. I WC, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 44. - Rifornimento idrico. Impianti sollevamento acqua. Regime di tutela delle acque

44.1. 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 e/o specifica utenza.

44.2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da 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.

44.3. 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 di acquedotto.

44.4. Sia il rifornimento che gli impianti, sono assoggettati all'art.94 del d.lgs n.152 del 3 aprile 2006, "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".

Art. 45. - Camere oscure. Impianti termici

45.1. Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

45.2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto, in particolare, riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità ed il risparmio energetico.

CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art 46. - Norma generale

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, devono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolare modo a quelle di cui alla legge 7 dicembre 1984, n.818 "nulla osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", al decreto ministeriale del 01 febbraio 1986, "norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", al decreto ministeriale del 16 maggio 1987, n.246 "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" e loro successive integrazioni, modifiche e aggiornamenti, ed ai decreti ministeriali di attuazione concernenti le regole tecniche di prevenzione incendi delle strutture sanitarie pubbliche, le strutture per le attività ricettive turistico-alberghiere, i locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo, i criteri generali di sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro, le norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica, nonché il decreto 15 marzo 2005 aggiornato con il decreto del 16 febbraio 2009 sui requisiti al fuoco dei prodotti da costruzione installati in attività disciplinate da specifiche disposizioni tecniche di prevenzione incendi in base al sistema di classificazione europeo, e loro successive integrazioni, modifiche e aggiornamenti.

Art. 47. - Coperture

47.1. Gli edifici di altezza superiore a ml. 13 di nuova costruzione devono avere strutture orizzontali e di copertura incombustibili, e comunque, i materiali di cui sono composti devono avere una reazione al fuoco classificata e certificata.

47.2. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o, se in materiale laterizio devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore, e comunque, conformi alle leggi e decreti d'attuazione in vigore.

Art. 48. - Pareti divisorie

48.1. Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

48.2. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 49. - Scale e ascensori

49.1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

49.2. Ogni scala di edifici sino ml. 30 di altezza può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta di piano, ma mai più di quattro alloggi per piano,

49.3. Ogni scala che serva edifici dai metri 17 ai metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

49.4. Sono consentite scale interne " a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14.

Art. 50. - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti

50.1. Ogni scala, in edificio superiore ai metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno ed a piani alterni di una bocca antincendio.

50.2. In edifici di altezza superiore ai metri 30, una scala non può servire più di mq. 400 di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di mq. 300 o frazione. In questi casi la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 51. - Canne fumarie

51.1. Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.

51.2. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 52. - Rinvio a leggi particolari e norme sul risparmio energetico in edilizia

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

52.2. Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno, inoltre, alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

52.3. La normativa sul risparmio energetico in campo edilizio ed in particolare il calcolo della prestazione energetica degli edifici e del fabbisogno annuo di energia primaria è disciplinata, al momento, dalla legge 9 gennaio 1991, n.10, " Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e dal d.lgs 29 dicembre 2006, n. 311, "Disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. n.192/2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

CAPO V - NORME DI BUONA COSTRUZIONE. PRESCRIZIONI VARIE.

Art. 53. - Stabilità e sicurezza delle costruzioni

53.1. Sia per le nuove costruzioni che per la esecuzione dei lavori edilizi debbono essere osservate le norme di buona costruzione e le 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.

53.2. Si applicano le norme di cui alla legge regionale 15 novembre 1982, n.135 e successive modifiche e integrazioni, ivi comprese quelle di cui alla legge regionale 13 maggio 1987, n.20.

Art. 54. - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

54.1. I proprietari degli 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.

54.2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Capo Settore Responsabile, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e/o dei proprietari inadempienti.

54.3. 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 o acquisizione.

Art. 55. - Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Art. 56. - Manutenzione

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Capo Settore Responsabile può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Capo Settore Responsabile, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Capo Settore Responsabile può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 57. - Tabelle stradali e numeri civici

57.1. Tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

57.2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 58. - Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

58.1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

58.2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 59. - Uscita dalle autorimesse e rampe

59.1. Le uscite delle autorimesse e parcheggi, pubblici o privati, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve

intercorrere una distanza minima di almeno ml. 10,00, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

59.2. Se l'uscita dall'autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari almeno a 3,5 metri di lunghezza.

59.3. Si applicano comunque tutte le disposizioni in materia contenute nel vigente Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

Art. 60. - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del Capo Settore Responsabile.

Art. 61. - Elementi aggettanti

61.1. Nessun oggetto superiore a cm. 10 può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi debbono essere opportunamente arretrati.

61.2. Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra delle altezze effettive di ml. 4,00 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

61.3. Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di mt. 4,50.

61.4. Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a m. 3,00 dal confine.

Art. 62. - Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 63. - Coperture

63.1. Le coperture ed i volumi sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

63.2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

63.3. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di ml. 2,00.

Art. 64. - Manutenzione delle aree

64.1. Tutte le aree destinate all'edificazione, ai servizi ed alle attrezzature del P.R.G. e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

64.2. Il Capo Settore Responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 65. - Recinzioni

65.1. Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

65.2. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

65.3. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 66. - Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 67. - Marciapiedi e porticati

67.1 I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali idonei scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste a quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

67.2 Deve sempre e comunque essere assicurato, lungo i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, il transito dei mezzi di locomozione utilizzati dai portatori di handicap. Devono, altresì, essere adottati tutti quei criteri e messi in opera gli opportuni magisteri finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 68. - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 69. - Depositi su aree scoperte

69.1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 4. del presente regolamento. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

69.2. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Capo Settore Responsabile potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni di legge.

69.3 I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Capo Settore Responsabile e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica o privata.

Art. 70. - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

70.1 E' vietato occupare, anche temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Capo Settore Responsabile, il quale può accordarla, sentito il personale di settore, 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.

70.2 Il Capo Settore Responsabile, 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 l'esigenza della viabilità.

70.3 Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 62., nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 61..

70.4 E' vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere e restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Capo Settore Responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

70.5 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.

70.6 Il Capo Settore Responsabile potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo II del presente Regolamento.

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

Art. 71. - Rinvenimenti e scoperte

71.1. 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 Capo Settore Responsabile i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

Art. 72. - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 73. - Ponti e scale di servizio

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

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

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

73.4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o d'insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Capo Settore Responsabile potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 74. - Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

74.3. 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.

74.4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Capo Settore Responsabile e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 75. - Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

CAPO VII - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 76. - Norme generali

76.1. Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai piani regolatori particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai piani di lottizzazione convenzionati.

76.2. Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 77. - Norme particolari

77.1. L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

77.2. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 78. - Aree scoperte

78.1. L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere: la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc..

78.2. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art. 79. - Parcheggi

79.1. Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

79.2. Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

79.3. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con dichiarazione di vincolo permanente registrata di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario ai sensi dell'art.40 della L.R. n.19/72, così come modificata dall'art.31 della L.R. n.21/73, prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 80. - Protezione dell'ambiente

80.1. L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, il Capo Settore Responsabile può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta d'inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linee, di colore, di materiali.

80.2. Devono, comunque, essere rispettate le norme di cui alle leggi regionali sui centri storici e sulla tutela dell'ambiente: 7 maggio 1976, n.70, artt. 1 e 2; 27 dicembre 1978, n.71, art. 55; 10 agosto 1985, n.37, art.13.

CAPO VIII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 81. - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati ad uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste dal presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 82. - Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 83. - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste dalle leggi particolari relative.

TITOLO III - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I - DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE.

Art. 84. - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

84.1. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta legale, diretta al Sindaco .

84.2. Per la presentazione della domanda si applicano le norme del precedente art. 9..

84.3. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notorio nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

84.4. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1. rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con le indicazioni dei capisaldi di riferimento;
2. planimetria di progetto in scala 1:500;
3. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
4. schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
5. individuazione della suddivisione delle aree in lotti od in isolati;
6. schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;
7. la progettazione di massima, in scala adeguata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, 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;
8. gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
9. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico. Per le zone omogenee "B", essendo le aree per le urbanizzazioni secondarie già individuate nel P.R.G., vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria: esse, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, vanno computate nella misura stabilita dal P.R.G. per tali zone territoriali omogenee;
10. tabella dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

11. norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
12. relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
13. estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
14. planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti della proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, prevista dal P.R.G.;
15. proposta di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale.

84.5. I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, solo architetti ed ingegneri (parere del Consiglio di Stato del 20 aprile 1978), devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 85. - Proposta di convenzione

85.1. La proposta di convenzione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari e deve prevedere:

- a. la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle norme di attuazione del P.R.G.;
- b. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c. nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano fuori delle lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano all'interno della lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse, computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota totale corrispondente agli abitanti da insediare, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere;
- d. a corresponsione al Comune all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondarie di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27 dicembre 1978, n.71 limitatamente, però alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977 e successivi aggiornamenti;
- e. la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico dell' 11 novembre 1977 e successivi aggiornamenti;
- f. i termini, non superiori a dieci anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;
- g. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h. rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 93. Del presente Regolamento.

85.2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art. 86. - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

86.1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. 85 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

86.2. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a proprie cure e spese, le opere d'urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

86.3. Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune, a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Art. 87. - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

87.1. Il Capo Settore Responsabile, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64 e quello della competente Soprintendenza se dovuto, entro novanta giorni dalla presentazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva, dopo l'approvazione dell'Organo di Controllo degli atti comunali, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente e previsti alle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

87.2. Intervenuta l'approvazione della delibera Consiliare, o 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.

87.3. La stipula della convenzione deve avvenire entro il termine di mesi sei (6) decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di cui al precedente comma. Trascorso il detto termine senza che sia stata stipulata la convenzione, la lottizzazione si intende decaduta.

87.4. Stipulata la convenzione, il Capo Settore Responsabile rilascia la autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 88. - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

Le autorizzazioni per la lottizzazione ha validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 89. - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli

89.1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

89.2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 3. del presente regolamento.

89.3. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 90. - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 91. - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

91.1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Capo Settore Responsabile e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

91.2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Capo Settore Responsabile, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 92. - Concessione di edificare nella lottizzazione

92.1. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel TITOLO I del presente regolamento fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuata in sede di lottizzazione.

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

CAPO II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 93. - Compilazione d'ufficio dei progetti di urbanizzazione

93.1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

93.2. 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 alla espropriazione delle aree.

93.3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 84. del presente Regolamento Edilizio, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G..

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 94. - Eliminazione delle barriere architettoniche

94.1. Gli edifici pubblici, di uso pubblico, privati e di edilizia residenziale pubblica devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti finalizzati al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

94.2. Sia nella concessione edilizia che nell'autorizzazione edilizia deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n.13 e successive modifiche ed integrazioni, al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 1669/UL del 22 giugno 1989.

Art. 95. - Deroghe

95.1. Il Capo Settore Responsabile, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

95.2. Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate all'art. 4 della legge regionale 10 agosto 1978. N.35, e nella legge regionale 11 aprile 1981, n.65.

Art. 96. - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 97. - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

97.1. Il Capo Settore Responsabile esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella **concessione** e nell'**autorizzazione**.

97.2. Si applica l'art.4 della legge 28 febbraio 1985, n.47, nel testo come modificato con l'art.2 della legge regionale 10 agosto 1985, n.37.

Art. 98. - Sanzioni

98.1. Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini delle leggi Comunali e provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

98.2. L'inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.334 del Testo Unico sulle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n°1265.

98.3. Si applica il regime sanzionatorio di cui:

- al Capo I e II della legge 28 febbraio 1985, n.47, con le modifiche ed integrazioni disposte con la legge regionale 10 agosto 1985, n.37;
- agli articoli 48, 50, 53 e 54 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71;
- agli articoli 8, 10 e 24 della legge regionale 10 agosto 1985, n.37.

Art. 99. - Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione Comunale in materia.

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 100. - Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione e/o autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto di concessione e/o autorizzazione.

Art. 101. - Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 102. - Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 103. - Canne fumarie

Le canne fumarie senza tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile), entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 104. - Antenne radio e T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 105. - Autorimesse private, lavanderie, ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti o costruzioni esistenti, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

ALLEGATI:

Allegato	Art. di riferimento	Oggetto
Schema 1	Art. 35	Determinazione del volume di un edificio
Schizzo A	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo B	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo C	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo D1 e Schizzo D2	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Schizzo E	Art. 36	Applicazione del criterio di visuale libera
Tabella 1	Art. 8.	Allegati a corredo della domanda di concessione edilizia
Tabella 2	Art. 8.	Allegati a corredo della domanda di autorizzazione edilizia

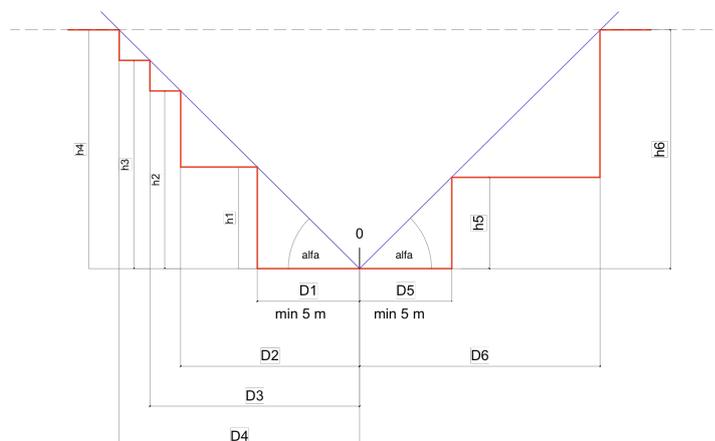
Art.36 - Applicazione del criterio di visuale libera - -SCHIZZO A

Art.36

Applicazione del criterio della visuale libera

Schizzo A

Altezza max prescritta per le varie zone



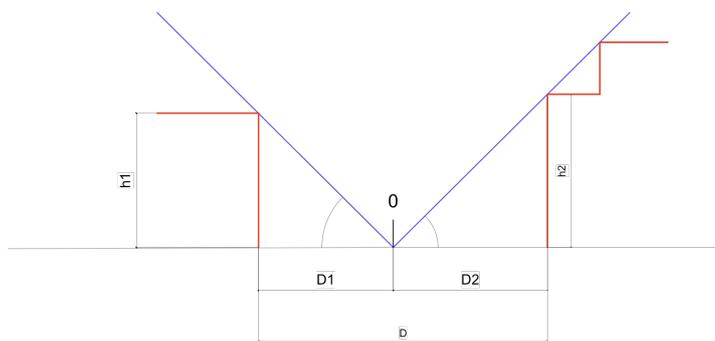
Caso generale: $D1/h1=D2/h2=D3/h3=D/h=x$

Art.36 - Applicazione del criterio di visuale libera - SCHIZZO B

Art.36

Applicazione del criterio della visuale libera

Schizzo B

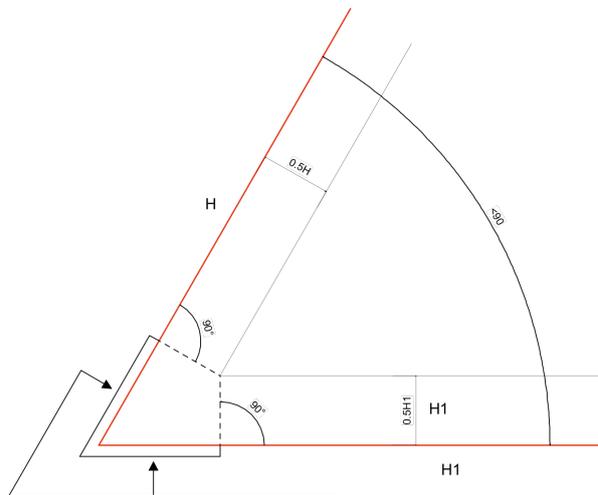


Edifici costruiti sullo stesso lotto

$D=D1+D2=x(h1+h2)$, ma sempre maggiore-uguale a 10 ml.

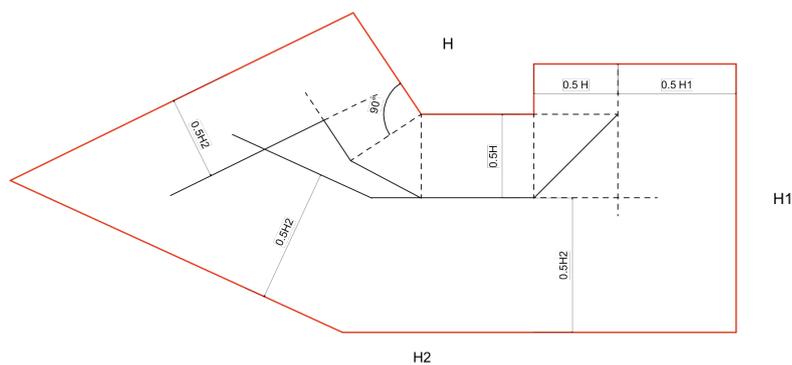
Art.36 - Applicazione del criterio di visuale libera - SCHIZZO C

Art.36
Applicazione del criterio della visuale libera
Schizzo C



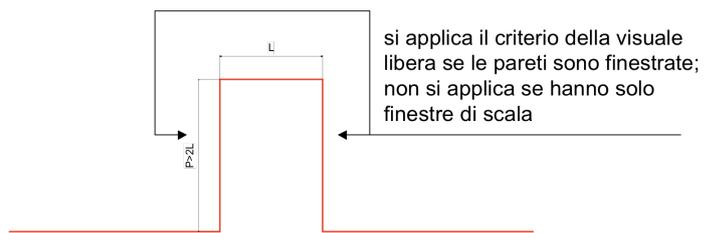
Pareti che ammettono aperture di categoria S1-S2

Esempio di applicazione alla composizione di spazi interni (cortili)



Art.36 - Applicazione del criterio di visuale libera - SCHIZZO D1 - SCHIZZO D2

Art.36
Applicazione del criterio della visuale libera



Schizzo D1

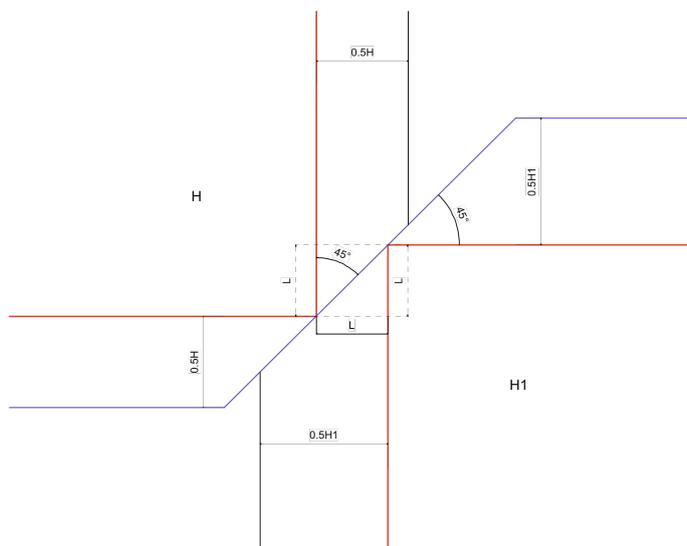


Schizzo D2

Art.36 - Applicazione del criterio di visuale libera - SCHIZZO E

Art.36
Applicazione del criterio della visuale libera

Schizzo E



Soluzione planimetrica con spigoli ravvicinati