

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
COMUNE DI TORRETTA
Provincia di Palermo

PIANO REGOLATORE GENERALE



PROGETTAZIONE :

Dott. Ing. Giuseppe A. Romano



COLLABORAZIONE :

Dott. Arch. Giuseppe Scaturro

Elaborato definitivo adeguato al D.D.G. n. 193/D.R.U. del 31/03/2011 e D.D.G. n. 378/DRU dell'08/06/2011, di approvazione dello strumento urbanistico.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornamento Novembre 2011

R.4

INDICE

TITOLO	- DISPOSIZIONI GENERALI	Pag.	5
CAPO I	- <u>NORME PRELIMINARI</u>	“	6
ART. 1	- Contenuto e limiti del regolamento edilizio	“	7
ART. 2	- Richiamo a disposizioni generali di legge.	“	7
CAPO II	- <u>COMMISSIONE EDILIZIA</u>	“	8
ART. 3	- Attribuzione della Commissione edilizia.		9
ART. 4	- Composizione della Commissione edilizia.	“	9
ART. 5	- Funzionamento della Commissione Edilizia.	“	10
CAPO III	- <u>CONCESSIONE EDILIZIA</u>	Pag.	11
ART. 6	- Norme generali		12
ART. 7	- Opere soggette a concessione edilizia.		12
ART. 7 BIS	- Interventi subordinati a Denuncia di inizio attività (D.I.A)		12
ART. 7 TER	- Interventi subordinati a Denuncia di inizio attività (D.I.A) Semplificazione procedure in alternativa alla concessione edilizia		13
ART. 7 QUATER	- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati.		14
ART. 8	- Oneri e contributi per il rilascio della concessione edilizia: pagamenti ed esoneri.		14
ART. 9	- Lavori eseguibili di urgenza.		15
ART. 10	- Cave		15
ART. 11	- Domanda di concessione ad edificare.		15
ART. 12	- Documentazione a corredo della domanda di concessione Progetto ed allegati.		16
ART. 13	- Istruttoria preliminare dei progetti		17
ART. 14	- Parere della commissione edilizia sui progetti di massima.		18
ART. 15	- Rilascio della concessione ad edificare		18
ART. 16	- Concessione edilizia: Disciplina del Silenzio - assenso.		19
ART. 17	- Validità della concessione edilizia ,		19
ART. 18	- Durata e proroga della concessione edilizia		19
ART. 19	- Decadenza della concessione		20
ART. 20	- Deroghe.		20
ART. 21	- Responsabilità.		20
CAPO IV	- <u>AUTORIZZAZIONI</u>		21
ART.22	- Opere soggette ad autorizzazione.		22
ART.23	- Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.		23
ART.24	- Variazione della destinazione d'uso degli immobili.		23
ART.25	- Modalità per il rilascio delle autorizzazioni.		24
ART.26	- Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni.		24

CAPO	V	- <u>PIANI DI LOTTIZZAZIONE</u>	25
ART.27		- Piani di lottizzazione.	26
ART.28		- Domanda di autorizzazione per la lottizzazione, documenti e allegati tecnici da presentare a corredo	26
CAPO	VI	- <u>ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'</u>	Pag. 28
ART.29		- Inizio dei lavori.	29
ART.30		- Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.	29
ART.31		- Ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.	30
ART.32		- Segnalazione del Cantiere - Piano di sicurezza e salute.	30
ART.33		- Scarico dei materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.	31
ART.34		-Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico.	31
TITOLO II		- <u>DISCIPLINA URBANISTICA</u>	Pag. 32
CAPO UNICO		- <u>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</u>	33
ART. 35		- Indice e parametri.	34
ART. 36		- Definizione degli interventi.	34
ART. 37		- Definizione degli indici e parametri.	35
ART. 38		- Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.	37
ART. 39		- Manutenzione ordinaria.	37
ART. 40		- Manutenzione straordinaria.	37
ART. 41		- Restauro e risanamento conservativo.	38
ART. 42		- Ristrutturazione edilizia.	39
ART. 43		- Ristrutturazione urbanistica.	39
ART. 44		- Demolizioni	40
TITOLO III		- <u>DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE</u>	41
CAPO I		- <u>ASSETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO</u>	42
ART. 45		- Campionature delle tinte e dei rivestimenti.	43
ART. 46		- Aspetto e manutenzione degli edifici.	43
ART. 47		- Aggetti e sporgenze.	43
ART. 48		- Coperture.	44
ART. 49		- Arredo urbano.	44
ART. 50		- Antenne radio-televisione.	45
ART. 51		- Recinzioni.	46
ART. 52		- Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.	46
ART. 53		- Esecuzioni di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale.	47

CAPO	II	- <u>NORME IGIENICHE</u>	48
ART.54		- Piani interrati	49
ART.55		- Piani seminterrati	49
ART.56		- Piani terreni	49
ART.57		- Piani sottotetto	49
ART.58		- Norme igieniche comuni a tutti i piani abitabili	50
ART.59		- Norme per i locali di servizio igienico	50
ART.60		- Impianti di riscaldamento e coibenza termica	51
ART.61		- Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	51
ART.62		- Spazi interni agli edifici	51
ART.63		- Convogliamento acque luride	52
ART.64		- Modalità di scarico delle acque	52
ART.65		- Eliminazione delle barriere architettoniche	52
ART.66		- Scale	53
ART.67		- Fabbricati in zona rurale	53
CAPO	III	-<u>NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE</u>	54
ART.68		- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.	55
ART.69		- Manutenzione delle aree scoperte e dei parcheggi	55
ART.70		- Depositi su aree scoperte	56
CAPO	IV	-<u>NORME DI BUONA ESECUZIONE</u>	57
ART.71		-Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	58
ART.72		-Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	58
ART.73		-Salubrità del terreno	58
ART.74		-Isolamento dall'umidità	58
CAPO	V	-<u>USO DI SUOLO, SPAZIO SERVIZI PUBBLICI.</u>	59
ART.75		-Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	60
ART.76		- Rivestimenti e scoperte	60
ART.77		-Uso delle discariche e di acque pubbliche	61
CAPO	VI	-<u>NORME PARTICOLARI</u>	62
ART.78		-Rinvio a leggi particolari	63
ART.79		-Nulla osta dei vigili del fuoco	63
ART.80		-Norme per la sicurezza degli impianti. Legge 46/90	63
ART.81		-Autorimesse	64
ART.82		-Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	65
ART.83		-Impianti per le lavorazioni insalubri o pericolose	66
ART.84		-Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	66
ART.85		-Norme abrogate	66
ART.86		-Disposizioni transitorie	68
ART.87		-Entrata in vigore del presente regolamento	68

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art.1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio.

Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, già costruite o da costruire, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio e ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate dalle norme e dalle prescrizioni contenute nel presente regolamento, dalle tavole del piano regolatore generale con le relative norme tecniche di attuazione, dalle prescrizioni esecutive equiparate a piani particolareggiati ai sensi dell'art. 2 della L.R. N. 71/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle leggi statali e regionali e da altri regolamenti inerenti alla materia.

Art.2

Richiamo a disposizioni generali di legge.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che “Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali”, per quanto non specificatamente. Indicato nel presente regolamento, s'intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. Tenuto conto in particolare che tutto il territorio comunale è dichiarato “zona sismica di II categoria”.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia.

Nel rispetto dell'art. 1, comma 2, della L.R. 10/91, le attribuzioni della Commissione Edilizia sono limitate alle questioni e/o alle materie che assumono una certa rilevanza nell'ambito comunale.

La Commissione Edilizia, pertanto, può essere chiamata a esprimere il proprio parere, vista la proposta motivata di provvedimento formulata dal Responsabile del Procedimento, fornendo supporti tecnici alla decisione di competenza del Dirigente dell'Ufficio preposto, per le seguenti materie:

- 1) formazione e varianti del piano regolatore generale;
- 2) varianti al regolamento edilizio;
- 3) formazione e varianti degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata;
- 4) progetti di opere pubbliche, con esclusione di quelli concernenti interventi a carattere manutentivo;
- 5) progetti di opere soggette a concessione edilizia, limitatamente a quelle opere di notevole entità ed impatto sul territorio, aventi consistenza non inferiore a 1000 mc o che presentino specifiche problematiche urbanistiche, alla cui risoluzione possa costituire atto di indirizzo per l'adozione dei provvedimenti relativi ad analoghe casistiche.

Tale parere deve essere espresso a maggioranza e deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è formata da tre membri nominati nei modi previsti dalla legge, scelti fra gli esperti in materia edilizia, urbanistica e paesistica - ambientale, iscritti nei rispettivi Albi Professionali.

La Commissione Edilizia dovrà essere integrata, nel caso di pareri sul rilascio di concessioni riguardanti edilizia residenziale pubblica, con un Perito Industriale, nonché con componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere su progetti, come previsto dall'art. 10 della L.R. 25/97.

Partecipano alle riunioni del Collegio, senza diritto di voto, il Dirigente del Settore Tecnico preposto al rilascio delle concessioni, il Responsabile di Procedimento, il Segretario della Commissione Edilizia (impiegato dell'Ufficio Tecnico designato dal Dirigente).

I membri nominati restano in carica **cinque** anni, **come previsto dall'art. 7 della L.R. 71/78**, e possono essere rieletti per una sola volta. Tutti i membri nominati restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato esso deve essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario, entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri nominati che senza giustificato motivo, da comunicarsi per scritto entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

Il Commissario subentrante resta in carica fino al completamento del quadriennio per il quale era stato nominato il componente sostituito.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Dirigente del Settore Tecnico, mediante invito scritto consegnato almeno cinque giorni prima della riunione.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri *nominati*, oltre il Dirigente del Settore Tecnico preposto al rilascio delle concessioni che la presiede, il Responsabile di Procedimento e il Segretario.

L'ordine del giorno della Commissione Edilizia deve essere formato dai progetti istruiti precedentemente dall'Ufficio Tecnico e accompagnata da una precisa proposta motivata di provvedimento in forma scritta.

Il Presidente designa tra i presenti i relatori dei singoli progetti.

Possono essere sentiti, per chiarimenti, i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati, qualora la Commissione stessa lo ritenga opportuno; di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei presenti e deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alle discussioni dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati, a meno che siano inviati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla *discussione e alla successiva* votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

I verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere: i voti riportati, i pareri favorevoli o contrari e la loro motivazione, eventuali dichiarazioni di voto. L'eventuale astensione dal voto da parte di un componente deve essere motivata ed annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno svolte dal segretario Comunale o da altro impiegato dell'Ufficio Tecnico all'uopo designato dal Dirigente, per redigere e controfirmare, unitamente ai partecipanti alla adunanza della C.E., i verbali delle adunanze medesime.

Il segretario provvederà, inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate ed opporre sui relativi grafici la dicitura: "visto dalla Commissione Edilizia..." completata dal parere espresso dalla C.E., dalla data e dalla sottoscrizione dei partecipanti all'adunanza della C.E..

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6

Norme generali.

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere all' Autorità Comunale (A.C.) la concessione per l'esecuzione di ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica od edilizia del territorio comunale.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

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

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

Art. 7

Opere soggette a concessione edilizia.

Sono subordinate a concessione da parte dell'(A.C.) le seguenti opere, sia pubbliche che private:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 della L.R. 71/78. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia gli interventi di "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) ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con riedificazione totale o parziale di fabbricati;
- d) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature dei fronti esterni degli edifici prospettanti su pubbliche strade o piazze od aree pubbliche;
- e) collocazione, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- f) chioschi, distributori di carburanti e simili;
- g) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- h) opere di urbanizzazione in genere, riguardanti trasformazione del terreno, anche non riconducibili alla esecuzione di opere urbanistiche (piscine scoperte e simili);
- i) apertura e modifica di accessi privati su fronti di strade o aree pubbliche;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

Art. 7 BIS

Interventi subordinati a Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono in generale realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al superiore Art. 7 (Opere soggette a concessione edilizia), all'art. 6 della Legge regionale 10 agosto 1985 n. 37 (Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione) e all'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Attività di edilizia libera), che siano

conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Art. 7 TER

Interventi subordinati a Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Semplificazione procedure in alternativa alla concessione edilizia

Trova applicazione l'art. 1, commi 6,7,8,9 e 10 della legge 21 dicembre 2001 n. 443, che così recita:

In alternativa alla concessione ... edilizia, 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:

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 specificatamente 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.

Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio di attività, ai sensi dell'art. 4 comma 7 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, i seguenti interventi:

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Possono altresì realizzarsi mediante denuncia di inizio attività, in alternativa alla concessione edilizia:

- gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinate da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo

- comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione 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;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, ove dovuti.

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, 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.

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

Art. 7 QUATER

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati.

Trova applicazione il disposto dell'art. 18 della L.R.16 aprile 2003 n. 4, il cui contenuto, nel testo vigente e con le eventuali modifiche successive, si intende qui integralmente riportato e trascritto, con le prescrizioni, indicazioni ed obblighi in esso contenuti, concernente il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati. Il recupero è consentito previo rilascio di concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività nel rispetto del disposto del richiamato art. 18 della L.R. n. 4/2003 e s.m.i..

Art. 8

Oneri e contributi per il rilascio della concessione pagamenti ed esoneri.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita, e, quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato:

- a) alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria determinate con delibera comunale sulla base delle tabelle parametriche fissate con Decreto Ass.to Reg.le Sviluppo Economico il 31/10/1977 e successivi aggiornamenti annuali;

- b) nonché al costo di costruzione determinato in base al Decreto Ass.to Reg.le Sviluppo Economico dell' 11/11/1977 e successivi aggiornamenti annuali.

La quota afferente alle urbanizzazioni deve essere versata al momento del rilascio della concessione; quella relativa al costo di costruzione, previa costituzione di garanzia in favore del Comune mediante fideiussione bancaria o di compagnia di assicurazione all'uopo abilitata, può essere dilazionata per un periodo non superiore a 36 mesi e, comunque, interamente versata non oltre sessanta giorni dalla data di ultimazione opere.

Art.9

Lavori eseguibili di urgenza

Potranno essere eseguiti senza preventiva concessione le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni a cose o persone. E' comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata da una preventiva ispezione dell' UTC o dei Vigili del Fuoco che ne rilasceranno certificazione.

Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art.6.

Art.10

Cave

Si intende qui integralmente riportato e trascritto il contenuto dell'art. 39 della L.R. 27 dicembre 1878 n. 71, riguardante la materia, fermo restando successive modifiche ed integrazioni.

Art.11

Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 7, redatta in carta legale e firmata dal proprietario e dal progettista, deve indirizzata all'Autorità Comunale (A.C.).

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) la ubicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- b) la descrizione sommaria dei lavori che si vogliono eseguire;
- c) l'impegno di osservare le norme del Regolamento Edilizio *vigente*, le norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché le previsioni dello stesso;
- d) la elezione del domicilio nel Comune, da parte del proprietario;
- e) la comunicazione del nominativo del Direttore dei lavori e l'accettazione dello stesso, del nominativo del costruttore, allegando tutta la documentazione prevista nel d.l. n. 494/96, 528/99 come modificato ed integrato dall'art. 86 del D.lg. n. 276/03 e s., sotto pena, in caso di inadempienza della sospensione della validità del titolo abilitativi e fermo lavori. Eventuali modifiche, in corso d'opera, dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore devono essere denunciati al Comune e agli altri Enti eventualmente coinvolti nel procedimento e comunicati entro gli otto giorni successivi all'accadimento, pena, in caso di inadempienza, della sospensione della validità del titolo abilitativo e fermo lavori.

Il tecnico progettista ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti nei relativi albi o collegi professionali della Repubblica Italiana o della Comunità Europea.

Art. 12

Documentazione a corredo della domanda di concessione.

Progetto ed allegati.

Per le opere edilizie di cui al precedente art. 7, a corredo della domanda di concessione, è richiesta la presentazione, in triplice copia, dei seguenti elaborati:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5000;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- c) estratto del foglio di mappa catastale o tipo di frazionamento;
- d) planimetria quotata della località interessata in scala opportuna, estesa per un raggio di almeno 50 metri dal confine del lotto, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, le indicazioni relative alle reti dei pubblici servizi e l'individuazione di alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- f) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 dove sia rappresentata, nelle sue linee generali, l'opera progettata con dimensioni, quote e distanze. Nella stessa planimetria devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone limitrofe, la sistemazione della zona non edificata, le recinzioni, gli ingressi, le aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati e quanto altro possa concorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- g) disegni, normalmente in rapporto 1:100, rappresentanti:
 - le piante di tutti i piani, dell'eventuale sottotetto e della copertura dell'opera, con l'indicazione della destinazione d'uso dei locali; delle dimensioni della superficie dei locali e delle aperture; delle strutture portanti (cemento armato, muratura, acciaio, ecc.);
 - i prospetti delle opere progettate completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nel caso che l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono essere estesi anche alle facciate aderenti;
 - una sezione verticale quotata in corrispondenza della scala ed altra sezione nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di mt. 20,00, con la indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- h) conteggio delle superfici fondiarie e del volume edificato con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- i) relazione illustrativa con la descrizione dell'intervento progettuale, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle forniture esterne dei fabbricati e contenente altresì notizie su eventuali vincoli ex legge gravanti sulla zona;
- 1) richiesta di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, ai sensi dell'art. 39 della L. R. 27/86, con schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere. Nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficiale Sanitario;

m) progetto esecutivo degli impianti allorché interessino impianti con obbligo di progetto e al di sopra dei limiti indicati nel **D.M. 37/2008 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008, in vigore dal 27 marzo 2008.**

n) copia del titolo di proprietà dell'immobile.

I progetti di zone di verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edili.

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

L'A.C. si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e campionature che, a suo insindacabile giudizio, siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Gli elaborati devono essere presentati in copie riprodotte e piegate secondo il formato UNI A4.

Tutte le tavole di progetto devono essere firmate, oltre che dal richiedente, dal progettista il quale deve apporre accanto alla firma il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale.

Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

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

Art. 13

Istruttoria preliminare dei progetti

L'Ufficio Comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda di concessione, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento.

Le domande di concessione con allegati gli elaborati grafici necessari all'esame del progetto vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora, durante l'iter di esame, sia necessaria la richiesta di chiarimenti e la presentazione di altri elaborati, 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.

Tutti i progetti debbono essere posti obbligatoriamente all'esame:

- a)** dell'Ufficio Sanitario, per quanto di sua competenza, il quale potrà esprimere il suo parere in seno alla C.E.C. di cui fa parte quale membro di diritto;
- b)** del veterinario comunale, per quei fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- c)** dell'Ufficio Tecnico Comunale, nella persona del responsabile del provvedimento, per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche d'ubicazione (allineamenti e quote), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del

richiedente a procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto di concessione. Tutto ciò farà parte della proposta motivata di provvedimento che il responsabile dovrà formulare entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, da inoltrare al C.E.C.;

- d) della Commissione Edilizia Comunale per il parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Art. 14

Parere della Commissione Edilizia Comunale sui progetti di massima.

E' consentito, per edifici e complessi edilizi e comunque per opere di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della C.E.C. anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed averne eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art. 15

Rilascio della concessione ad edificare.

L' AC, sentito il parere della C.E.C., adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni, dichiarando approvato o respinto il progetto e dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere di competenza nei termini ad essa assegnati, l' A.C. provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

Per i progetti approvati l'A.C. autorizzare l'esecuzione dei lavori, condizionata o meno all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia degli elaborati progettuali debitamente vistati.

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

L'eventuale dissenso dell'A.C. dal parere della commissione edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo comunque al rilascio della Concessione Edilizia, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della C.E.C..

Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà acquisirsi la documentazione relativa al:

- a) pagamento dei contributi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, secondo le modalità ed entità disposte dalla L.N. 10/77 e L.R. 71/78;
- b) nulla osta del Genio Civile competente per territorio;
- c) acquisizione dei pareri e nulla osta da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli, se presenti;
- d) dichiarazione di vincolo permanente degli spazi destinati a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150 e in armonia con quanto disposto dalla L.R. n. 21/73 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) progetto degli impianti in conformità del **DM 37/2008**, nei casi previsti;
- f) verifica delle prescrizioni sul contenimento del consumo energetico di cui alla L.N. 373/75 e L.N. 10/91;
- g) eventuali altri adempimenti di legge.

L'atto di concessione, nonché la convenzione e l'atto unilaterale d'obbligo previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio n.1977 . 10, debbono essere trascritti, a cura dei richiedenti, nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Copia della concessione edilizia deve essere inviata, nei casi previsti dalla legge, alle autorità competente per territorio e per materia.

L'estratto della concessione dovrà essere esposto per quindici giorni consecutivi all'Albo del Comune.

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali della domanda e della concessione edilizia.

Il Comune è tenuto, a richiesta scritta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti la spesa per la riproduzione.

Art. 16

Concessione Edilizia: Disciplina del Silenzio - assenso

Si intendono qui riportate integralmente le disposizioni riguardanti la materia, di cui all'art. 2 della L.R. 31 maggio 1994 n. 17 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17

Validità della concessione edilizia.

La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario o per gli aventi titolo dell'immobile o dell'arca per i quali la concessione è richiesta.

In caso di trasferimento del bene, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata espressamente revocata.

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

Durata e proroga della concessione edilizia.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori i quali devono, comunque, essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dall'A.C. in relazione alla mole delle opere da realizzare e delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne le parti non ultimate.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

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

Art. 19

Decadenza della concessione.

La concessione edilizia rilasciata decade:

- 1) quando non siano stati rispettati i termini imposti per l'inizio e la fine dei lavori;
- 2) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 3) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 4) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova concessione;
- 5) quando la concessione rilasciata diviene in contrasto con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, o vincoli di inedificabilità assoluta imposte da legge statali o regionali nel frattempo intervenute, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Accertata una delle superiori condizioni, l' AC dovrà emettere provvedimento di decadenza della relativa concessione edilizia, da notificare all'interessato a termini di legge.

Art. 20

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti in materia, previa delibera del Consiglio Comunale l'A.C., sentita la Commissione Edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

Non sono comunque derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici.

“I poteri di deroga... possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357 “(art. 41 quater L.N. 81150/1942 e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 21

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione o della autorizzazione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti imposti dalle leggi vigenti in materia e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia o nella autorizzazione.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 22

Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggette ad autorizzazione dell'A.C., su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento, e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario, i lavori e le attività di cui appresso:

- a) restauro e risanamento conservativo di fabbricati di cui all'art. 20 della L.R. 71/78;
- b) opere di manutenzione straordinaria, di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali dei fabbricati di cui all'art. 20 b);
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- d) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione f.t. non adibiti ad uso abitativo;
- e) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni, con esclusione di quelli dei fondi rustici di cui all'art. 6 della L.R. 37/85;
- f) demolizioni totali o parziali di manufatti;
- g) occupazioni a tempo definito di spazi, suolo e sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli, relitti, o rottami di qualunque genere, esposizione di merci a cielo libero;
- h) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento a qualunque titolo di falde acquifere e strutture ad essi connesse;
- i) installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energia alternativa;
- l) allacciamenti alle reti comunali (acquedotto e fognatura), all'energia elettrica, alla rete del gas, ecc....;
- m) interventi di manutenzione ordinaria mediante opere interne qualora comportino l'installazione di ponteggi, scale mobili e simili;
- n) variazione della destinazione d'uso degli immobili.
- o) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, di cui appresso:
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - recinzioni, muri di cinta e cancellate, non concernenti fondi rustici per i quali è fatto salvo quanto disposto all'art. 6 della l. 37/85;
- p) recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari, non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente, in un numero maggiore di unità immobiliari, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni previste all'art. 20, comma 8, della l. 16 aprile 2003 n. 4 e ss.mm.ii.. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto e non pregiudichi la statica dell'immobile;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 1 della L.R. 26 marzo 2002 n. 2 che dispone l'applicazione nel territorio siciliano della normativa nazionale di cui all'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della legge 21 dicembre 2001, n. 443, dell'art. 4, comma 7, del decreto legge 5 ottobre 1993 n. 398 e dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, applicabile in Sicilia in virtù delle deduzioni contenute nella circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente n. 4 del 05 maggio 2004, tutte le opere soggette ad autorizzazione, di cui al superiore elenco, possono, in alternativa e a scelta

dell'interessato, essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi e con le modalità contenute all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 23 dicembre 1996, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 23

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.

Chiunque richieda l'autorizzazione di cui al precedente art. 22, deve presentare al Sindaco domanda in bollo contenente l'indicazione dei nome, cognome, indirizzo e qualità del richiedente. Nella domanda, debitamente firmata, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dei lavori da autorizzare, deve risultare esplicitamente l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento edilizio e delle norme di attuazione relativi agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competente per il territorio regionale e nazionale.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione;

- a) titolo di proprietà;
- b) documentazione fotografica;
- c) planimetria o pianta quotata dell'area dell'immobile su cui si opererà, con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione, in scala opportuna per una chiara interpretazione; 1
- d) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- e) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dei lavori da eseguire;
- f) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta autorizzazione.

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

Art. 24

Variazione della destinazione d'uso degli immobili.

Le autorizzazioni per il cambio della destinazione d'uso degli immobili sono rilasciate dall'AC, previo parere del responsabile del procedimento e dell'Ufficiale Sanitario nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'art. 10 della L.R. 10 agosto 1985 n. 37, nonché con i limiti di cui all'art. 6, comma 2 e 3, della L.R. 31 maggio 1994 n. 17.

La variazione di destinazione deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile interessato.

Il cambio di destinazione d'uso può essere con o senza opere edili. In presenza di opere edili è sempre dovuto il conguaglio del contributo di concessione.

A tal fine, tanto le opere interne che quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate al conseguimento della variazione d'uso, dovranno essere quantificate con apposito computo metrico estimativo e sulle stesse dovrà essere applicato il contributo di concessione, nella percentuale massima dell'importo dei lavori stessi, stabilita con delibera del consiglio comunale in base alle diverse attività.

Il contributo di concessione non è dovuto nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere.

Diversamente da quanto sopra esposto, qualsiasi variazione dei prospetti esterni, associate al cambio di destinazione d'uso, comporta il rilascio della concessione edilizia, in quanto l'insieme delle opere è riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia.

Art. 25

Modalità per il rilascio delle autorizzazioni.

Le autorizzazioni di cui ai punti precedenti, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni per i quali si rende necessario acquisire i pareri e nulla osta degli enti preposti alla tutela, sono rilasciate dall'AC, sentiti i pareri del responsabile del procedimento e dell'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti, a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

L'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora l'AC non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 3 della L.R. 37/85.

Sull'atto di autorizzazione sono stabilite dall'AC le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata; la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, degli oneri, tassa o canone da corrispondere al Comune.

L'AC, sentiti il tecnico comunale e l'ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono, in tutti i casi, accordate:

- a) senza pregiudizio del diritto dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti gli eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere stesse;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 26

Rinnovo, decadenza e revoca

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo; in tal caso, verrà rilasciata una nuova autorizzazione in conformità alle intervenute nuove disposizioni:

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui al comma precedente può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere essere revocate:

- a) quando sono state ottenute con dolo o errore, provocati dall'interessato mediante travisamento dei fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravvenga a disposizioni di legge e regolamenti o alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione:

Nei casi di decadenza o revoca il titolare della autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune.

CAPO V

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 27

Piani di lottizzazione

Finalità del piano di lottizzazione è l'attuazione, su iniziativa privata, delle previsioni del piano regolatore generale. Esso sarà redatto in conformità alla Norme di attuazione del PRG vigente nonché delle norme contenute nella tavola di piano recante “Criteri sulla individuazione e localizzazione delle unità minime funzionali in materia di lottizzazione” **ALL. 1 - All. 2.**

Una convenzione stipulata tra il Comune ed i proprietari dei terreni da lottizzare, stabilirà i limiti ed i vincoli cui questi ultimi debbono attenersi e stabilirà altresì l'ammontare degli oneri derivanti dai contenuti del piano di lottizzazione stesso, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Art. 28

Domanda di autorizzazione per la lottizzazione, documenti e allegati tecnici da presentare a corredo

Il proprietario di aree che intenda lottizzare a scopo edificatorio, presenta al Comune domanda di autorizzazione in carta da bollo diretta al Sindaco; se le aree appartengono a più proprietari la domanda dovrà essere sottoscritta da ognuno di essi, altrimenti potrà allegarsi alla domanda atto notarile che dimostri il consenso di questi alla lottizzazione e l'impegno di sostenere in solido tra loro gli oneri relativi.

Nella domanda di lottizzazione deve essere esplicitato chiaramente quanto previsto per le domande di concessione edilizia di cui all'art. 11 del presente regolamento.

Il progetto di lottizzazione, a corredo della domanda, dovrà essere redatto da ingegnere o architetto, iscritti ai relativi albi professionali, e dovrà comprendere la seguente documentazione;

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro, quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e comunque tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale, di progetto, dell'intera area oggetto del piano di insediamento, nel rapporto 1:1000 indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti, e quant'altro previsto per la sistemazione finale degli spazi non edificati;
 - la delimitazione delle aree destinate agli spazi di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nei limiti di quanto disposto per le varie zone territoriali omogenee del PRG, e con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

- h) una relazione generale dettagliata che illustri tutto il piano di lottizzazione e più precisamente:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e delle prescrizioni stabilite dalle norme tecniche di attuazione del PRG e del presente regolamento edilizio;
 - le caratteristiche dei tipi edilizi, le prescrizioni architettoniche ed i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - le particolari Norme Tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dai cigli stradali e dai confini interni; dell'indice di fabbricabilità; delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti; dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati che, in seguito nel chiedere concessione ad edificare, assumeranno come prescrittivi; dei particolari tecnico-costruttivi definitivi quali recinzioni, illuminazione esterna, sistemazione degli spazi liberi e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- i) grafici nella scala non inferiore a 1:500 dei profili regolatori degli edifici, con le principali quote di progetto ai piani;
- l) tavola che riporti, alla scala 1:500, le sagome plano-volumetriche degli edifici previsti accompagnati da una tabella che riporti in maniera estesa e dettagliata, e con riferimento ad ogni sagoma, tutti quei valori che servono a chiarire i dati ed i parametri tecnici cui le sagome fanno riferimento in rapporto allo strumento urbanistico vigente, e questo anche al fine di determinare con esattezza l'incidenza degli oneri di costruzione e di urbanizzazione;
- m) grafici nella scala opportuna delle sezioni tipo delle sedi stradali;
- n) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione.
- o) schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari lottizzanti, redatto a norma di quanto prescritto dal quarto comma, lettera a), b) c), d), e) dell'art. 14 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

CAPO VI

**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.**

Art. 29

Inizio dei lavori.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio originale firmato, ciascuno dalle due parti.

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

Le spese relative sono a carico del concessionario che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari all'espletamento delle operazioni di cui ai precedenti commi.

In caso di inutile decorso del termine di cui al precedente comma 1, il concessionario ed il direttore dei lavori possono dare inizio agli stessi, predisponendo unilateralmente il verbale di cui al comma precedente da inviare al Comune entro i successivi quindici giorni.

Il titolare della Concessione e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata con R.R. indirizzata al Sindaco e all'Ufficio Tecnico ai sensi e per i fini del precedente art. 11 lettera e).

L'inizio di qualsiasi tipo di lavoro soggetto a concessione, non potrà comunque avvenire, se prima non sia intervenuta **la presentazione del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art 17 della L.N. 64/74 ed il deposito ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 e richiesto la prescritta Autorizzazione (N.O) ai sensi dell'art. 18 della L.N. 64/74, con le procedure previste dall'art. 32 della L.R. 7/2003** e, ove occorra, qualunque altro N.O e autorizzazione rilasciati dagli Enti preposti alla tutela di vincoli discendenti da leggi statali o regionali.

Nel caso si presenti la necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Art. 30

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento, o da quelle indicate nella concessione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il concessionario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro della zona dei lavori, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

Art. 31

Ultimazione dei lavori.

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il titolare della concessione edilizia dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del comune e dell'Ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Detta denuncia dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della L.N. 64/74;
- Certificato di collaudo statico con estremi dell'avvenuto deposito al Genio Civile ai sensi dell'art. 7 della L.N. 1086/71;
- prova dell'avvenuta iscrizione al catasto dell'immobile;
- dichiarazione di conformità per gli impianti, resa ai sensi dell'art. **7 della D.M. 37/2008**;
- perizia giurata resa dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 17/94, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione. A tale riguardo, vengono qui richiamate le procedure contenute nel disposto dell'art. 3 della L.R. n. 17/94, applicabili esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

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

Prenderà quindi i provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

Art. 32

Segnalazione del Cantiere.

Piano di sicurezza e salute dei lavoratori .

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm. 70x100, chiaramente leggibile, in cui siano indicate:

- a) nome e cognome del proprietario committente o dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o l'eventuale indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente di cantiere, se diverso dal direttore dei lavori;
- e) estremi della concessione, del N.O. del Genio Civile, eventuali altri N.O., con relativi estremi del rilascio;

Ogni cantiere è soggetto alle norme vigenti in materia riguardanti la sicurezza e la salute nei luoghi di lavoro.

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

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

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

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

L'A.C. potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

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

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

Dovranno comunque essere adottate tutte le disposizioni previste dal Decreto Legislativo 494/96 concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute dei lavoratori da attuare nei cantieri edili temporanei o mobili.

Art. 33

Scarico dei materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 34

Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico.

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimenti entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione relativa e, in ogni caso, ripristinato al suo stato originario.

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

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI
E DEI PARAMETRI.**

Art. 35

Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, è regolata dagli indici e dai parametri così come stabiliti nelle Norme tecniche di attuazione del PRG e definiti al successivo art. 36, con riferimento ai tipi edilizi ed alle loro caratteristiche.

Art. 36

Definizioni degli interventi.

Ai fini dell'attuazione del presente regolamento, per ognuna delle voci sotto elencate, si intende:

Nuova edificazione: ogni intervento di edificazione ex-novo;

Demolizione e ricostruzione: la eliminazione o demolizione di un edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio, di dimensioni e volume diversi dal preesistente;

Ampliamento: quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire l'edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementare;

Sopraelevazione: un ampliamento dell'edificio esistente, in senso verticale.

Manutenzione ordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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 alle destinazioni d'uso;

Restauro e risanamento conservativo: quel complesso di lavori rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Ristrutturazione edilizia: quel complesso di lavori rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Ristrutturazione urbanistica: quel complesso di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2.4.1968 N. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Definizioni degli indici e dei Parametri.

Indice di fabbricabilità territoriale (Ivt): è il rapporto, mc/mq, tra il volume, come definito successivamente, realizzabile in una zona territoriale che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamento unitari da esso definiti.

Attrezzature: le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici, devono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamento unitari da esso previsti.

Indice di fabbricabilità fondiaria (Ivf): il rapporto mc/mq tra il volume realizzabile e la superficie del lotto da edificare, escluse le sedi viarie e gli spazi per attrezzature, anche se privati o da cedere al comune.

Superficie minima del lotto (Lmin): dove stabilito, questo parametro, definisce l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto (CONC).

Superficie coperta: misura l'area risultante, su un piano orizzontale, delle parti f.t. di tutti i fabbricati principali ed accessori compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali; sono escluse dal computo le autorimesse interrate con i relativi spazi di manovra e di accesso; nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici e magazzini; sono invece escluse, quelle adibite a cantine a servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati; non sono inoltre computate gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici.

Indice di copertura : E' il rapporto tra superficie copribile e superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, compresi i corpi accessori e con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline aperte da almeno tre lati.

Altezza:E' la distanza su ogni verticale giacente sul fronte dell'edificio fra i punti di intersezione della verticale stessa con i piani orizzontali per il calpestio stradale o per il piano di sistemazione esterna dell'edificio e per la più alta linea di copertura.

La linea di copertura è definita dal piano dei terrazzo nel caso di copertura piana, o dalla linea di gronda del tetto se la copertura è a tetto spiovente. Ove la copertura a tetto spiovente avesse pendenza superiore al 35% si considererà la linea di gronda come se fosse posta ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

L'altezza delle pareti di un edificio non può comunque superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici, come definiti al presente articolo purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono soluzione architettonica compiuta. Per le facciate di edifici posti lungo vie o terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio della facciata stessa; in tal caso, qualora la facciata sia composta da più elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto medio dell'elemento che presenta la maggiore altezza.

Volume edificabile: il volume che può essere realizzato su terreno edificabile, calcolato in base alla densità fondiaria ammessa dal PRG.

Il volume edificabile comprende:

- la parte delle costruzioni esistenti e da realizzare sul lotto, che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato;
- i fabbricati accessori, per la loro parte fuori terra.

Il volume edificabile si calcola come la somma dei prodotti della superficie coperta per l'altezza, ad ogni piano, e comprende quanto racchiuso entro il profilo esterno delle pareti.

Volumi tecnici: sono le sovrastrutture strettamente necessarie a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionamento degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme tecniche di riferimento.

Inoltre, nel caso di copertura a tetto, è volume tecnico, quello risultante al di sopra della quota di mt. 3,00 rispetto al calpestio del piano in tal modo coperto, a condizione che la sua linea di colmo massima non abbia una quota superiore di mt. 2,30 oltre i mt. 3,00 prima detti.

Numero dei piani: il numero dei piani fuori terra;

Distacco: di un punto da un fronte di edificio, da un confine o da un altro fronte o da un allineamento, è la misura minima orizzontale del segmento di perpendicolare condotta dal punto all'altro elemento che si considera, nei punti di massima sporgenza.

A tal fine non vanno considerati gli aggetti per balconi o pensiline purché il loro sporto non superi mt. 1,50.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

La distanza minima è stabilita in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

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

Sono classificabili nei seguenti tipi:

- Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00.
- Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.
- Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.
- Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

Intervallo di isolamento: È la distanza minima, in zona sismica, tra i muri frontali di due edifici non costruiti in aderenza. Esso va dimensionato in base alla normativa vigente in materia di costruzioni in zone sismiche.

Art. 38

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione
- costruzioni precarie
- nuova edificazione

Art. 39

Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (nuovo Codice dei beni culturali e ambientali) e ss.mm.ii., e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono, e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 lettera a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

-le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura d'elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);

-la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;

-le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;

-tutte le altre opere previste dall'art. 6 della L.R. n.37/85;

-tutte le opere previste dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n.1918 del 16/11/1977;

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

Art. 40

Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G., tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R. N. 7 1/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e le tinteggiature esterne;

- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti e dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché

vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;

- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonché le opere di consolidamento delle strutture degradate, purché, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici; la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione d'intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno in ambito urbano con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale. di pertinenza degli stessi edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, quelle opere che non trasformino in modo sensibile il profilo architettonico dell'impianto industriale, non comportino aumenti di densità (addetti/impiegati), non determinano implicazioni sul territorio in termini di mobilità, non richiedono nuove opere di urbanizzazione, non determinino problemi di natura igienica e inquinante;

L'adeguamento degli impianti tecnici di pertinenza è permesso, previa autorizzazione, alle seguenti condizioni:

1) non eccedente in riferimento alle capacità produttive per cui è stato realizzato originariamente l'impianto con licenza e/o eventuale sanatoria se concessa.

2) miglioramento delle condizioni ambientali sia per quelle specifiche che per quelle generali mediante bilancio costi-benefici, in particolare sulle valutazioni ambientali relative a: condizioni igienico-sanitarie, impatto visivo, refluenze sul micro ambiente antropizzato.

3) in particolare per gli impianti delle acque reflue dovrà essere valutata la capacità di smaltimento delle fognature comunali.

4) per gli impianti di smaltimento delle sostanze reflue gassose dovranno essere valutate l'influenza dei venti dominanti e la capacità di assorbimento del micro ambiente.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione d'impianti di smaltimento dei reflui organici: Le opere di manutenzione straordinaria sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85.

Art. 41

Restauro e risanamento conservativo

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (nuovo Codice dei beni culturali e ambientali) e ss.mm.ii. e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costituiti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo d'intervento prevede.

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

- interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, portici, logge, ecc.) il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 salvo quanto previsto dal D.P.R. 22 aprile 1994 N. 368 recepito dall'art. 37 della L.R. 4/96.

Art. 42

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ferme restando le disposizioni e le competenze previste D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (nuovo Codice dei beni culturali e ambientali) e ss.mm.ii. e quelle per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distribuite del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai,
- la modalità delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modeste entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia ai sensi delle norme di attuazione, con esclusione delle opere interne soggette a comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 e delle opere previste dall'art. 5 della medesima legge con riguardo all'adeguamento tecnologico degli edifici.

Art. 43

Ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, art. 20 e della L.R. 71/78, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi

restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (nuovo Codice dei beni culturali e ambientali) e ss.mm.ii., e quelle per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela.

Art.44

Demolizioni

La demolizione, ove essa è possibile, quali che siano le finalità è sempre soggetta a concessione o a autorizzazione. Esse possono essere negate in presenza degli elementi architettonici, costruttivi, decorativi, illustrativi nel Regolamento Edilizio al Titolo II, anche quando questi elementi sono presenti solo in parte o per una sola categoria. Ove, per necessità di carattere generale, fosse permessa la demolizione, degli elementi sopra menzionati questi saranno conservati e adoperati per la ricomposizione dei corpi di fabbrica ovvero ceduti gratuitamente al Comune di Torretta. In ogni caso l' Amm.ne Comunale ha il diritto di prelazione.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO.

Art. 45

Campionatura delle tinte e dei rivestimenti.

E' facoltà della commissione edilizia richiedere, in sede di esame dei progetti, i campioni delle tinte o dei rivestimenti.

In ogni caso, in tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessi devono eseguire campioni sul posto, onde consentire all'ufficio tecnico comunale, qualora lo ritenga opportuno, la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione.

Il campione approvato sarà lasciato in cantiere sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inosservanza, l'A.C. può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 46

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e di decoro.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le parti esterne e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc) devono essere realizzati con materiali e cure di dettaglio tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e alla estetica dell'ambiente, ed ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Sindaco, sentita la commissione edilizia ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre; decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Le norme dei commi precedenti valgono anche per la rimozione di eventuali interventi non autorizzati sui fronti degli edifici.

Art. 47

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 sino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e

aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando queste strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 e a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque, nel caso di edifici a filo strada, devono essere arretrati almeno di mt. 0,50 dal filo esterno dei marciapiede.

I balconi totalmente chiusi (box-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00, e sono sottoposte alle stesse limitazioni, previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore, dal confine laterale più vicino, di almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

In ogni caso, qualsiasi oggetto sporgenza dovrà essere conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di costruzioni in zone sismiche di II categoria.

Art. 48

Coperture

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

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

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

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per l'uso di energia solare, eolica e simili.

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

Art.49

Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda scritta, presentando un disegno firmato da un tecnico progettista, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà

inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

E' tassativamente vietato ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, che alteri elementi architettonici, limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o leda il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupati il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, il tutto a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'AC potrà ordinare la rimozione d'ufficio a spese degli interessati.

Agli edifici è imposta la servitù di opposizione dei numeri civici e le targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

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

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

L'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competente, ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al di sotto di ml. 2,20 dal suolo.

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

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili, l'AC potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, e potrà effettuare tutti i rilievi o i calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 50

Antenne radio-televisione

Nel caso di edifici a più appartenenti o in cui comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, l'A.C. ha la facoltà di prescrivere la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Le antenne radio o televisione dovranno comunque essere disposte di preferenza nelle parti interne delle coperture, non visibili dalla via; è facoltà dell'A.C. ordinare una diversa collocazione

per antenne disposte in modo da compromettere le visuali panoramiche o che possono nuocere al pubblico interesse o godimento.

Sono comunque vietate le discese dei segnali antenna mediante cavi volanti.

Art. 51

Recinzioni

La recinzione dei lotti, nell'abitato e nelle zone di espansione, salvo diverse prescrizioni imposte dalle norme tecniche per l'attuazione degli strumenti urbanistici o prescrizioni specifiche, è obbligatoria.

I proprietari dovranno rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richieste, in base alle norme vigenti, dall'ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico, qualora la costruzione sia disposta lungo una strada. Inoltre i cancelli d'ingresso su qualsiasi strada pubblica, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un'automobile in entrata e in uscita dinanzi al cancello stesso, senza invadere la sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Le recinzioni, in generale, saranno realizzate con muratura piena di altezza massima da terra di cm.80 - 100, sormontati da ringhiere a giorno; potranno essere, inoltre, costituite da siepi di qualunque essenza, da reti metalliche e fili di ferro zincato purché siano, almeno verso l'esterno, ricoperte da siepi di qualunque essenza.

Art. 52

Provvedimenti per costruzioni che minaccino pericolo

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

L'AC, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario o a chi per esso, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/00 (nuovo T.U. degli Enti Locali) e ss.mm.ii., i provvedimenti più urgenti da prendere, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per la loro esecuzione.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni da parte degli interessati, e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, l'AC provvede a far eseguire gli interventi urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale e sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Art. 53

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale.

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della leggi 1.6.1939 n. 1089, 29.6.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 431, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 54

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o centrale termica o frigorifera e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Sono consentiti inoltre laboratori dove si eserciti una attività non nociva né molesta, né rumorosa, a carattere artigianale, limitatamente al caso di locali accessibili da rampe all'aperto e con pareti prospicienti su "ampi cortili", così come definiti all'art. 37 lettera a) del presente regolamento, a condizione che la loro altezza utile netta sia non inferiore a mt. 3,70 salvo le maggiori altezze prescritte da norme specifiche.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Se il deflusso delle acque non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

Art. 55

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se, in nessun punto, il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna e l'altezza utile netta è di almeno mt. 3,00 se adibiti ad abitazioni od uffici, mt. 3,50 se adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi o luoghi di riunione ad uso pubblico, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al precedente art. 54

Art. 56

Piani seminterrati (*)

(*) *deletta "seminterrati"; leggasi "terreni"*



I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno 50 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato, così come risultano a sistemazione ultimata, ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 3.00.

I piani terreni, adibiti, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico o autorimesse collettive, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,50, salvo le diverse maggiori altezze prescritte da norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2,30.

Art. 57

Piano sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o ufficio, se l'altezza media utile è di mt. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.30 e se l'isolamento della copertura è realizzato con

camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata dal rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 58

Norme igieniche comuni a tutti i piani abitabili.

In tutti i piani abitabili, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 3.00.

La superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie dei pavimento con un minimo di mq. 0,80; almeno la metà della superficie della finestra deve essere apribile.

L'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da mt. 3.00 a mt 2.70,ulteriormente riducibile a 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nelle abitazioni, le camere da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina e in genere tutti i locali ed almeno la stanza da bagno principale debbono essere provvisti di apertura verso l'esterno e di illuminazione naturale diretta. Fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici secondari (se muniti di areazione forzata), disimpegni, corridoi, ripostigli ed i vani scali, questi ultimi quando rientrano nel caso previsto al successivo art. 58.

Ferma restando l'altezza minima interna sopra stabilita, 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.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.

Art. 59

Norme per i locali di servizio igienico

La stanza da bagno principale deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria.

I servizi igienici secondari, se sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere adeguatamente muniti di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Ogni alloggio, deve essere dotato di una stanza da bagno con i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Art. 60

Impianti riscaldamento e coibenza termica

In tutti gli alloggi la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne non debbono presentare tracce di condensa permanente.

Tutte le costruzioni inoltre devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi vigenti in materia ed, in particolare, alle disposizioni della legge 09.01.1991 n. 10 e del relativo Regolamento recante Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 10/91.

Art. 61

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alla muratura o tamponatura se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenuti in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiatura fumivora, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento dell'atmosfera, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 62

Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 37 come " ampio cortile" e " cortile", possono affacciare ambienti per abitazioni, ufficio, lavoro, disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per insegnamento, ricreazione, cura; nell'ampio "cortile" possono esservi costruzioni ad un piano per locali tecnici di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni, definiti dall'art. 37 come " chiostrine", possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine, non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile, è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

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

Salvo che per le chiostrine, gli spazi scoperti interni devono essere accessibili da locali di uso comune e devono, possibilmente, essere sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo

smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario. Detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde. Sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con murature piene di altezza superiore a mt. 1,00.

Art. 63

Convogliamento acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride con recapito finale in pubblica fognatura in conformità alla normativa vigente in materia.

Ove non esista la fognatura o questa non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, potranno essere proposti sistemi di convogliamento, depurazione e smaltimento idonei in conformità alle norme tecniche di cui all'allegato 5 del decreto interministeriale 4 febbraio 1977, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 64

Modalità di scarico delle acque.

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

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma dotata di sistema di ventilazione, con condotta di aspirazione fino alla copertura dell'edificio .

Gli innesti in questa rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili:

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica posti all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla normativa vigente.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nella fognatura dinamica comunale deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art. 65

Eliminazione delle barriere architettoniche

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionate ed agevolata, devono essere redatti in osservanza della normativa di cui alla legge 09/01/89 n. 13 e delle prescrizioni tecniche contenute nei relativi decreti di attuazione.

Art. 66

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml. 0,90; per le scale che servono più di una unità immobiliare, o siano di uso pubblico, salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori, la larghezza utile minima è di ml. 1,20.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato è ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente e va prevista la aerazione con dispositivi meccanici.

La pendenza deve essere costante, ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione per mezzo di ripiani di sosta di adeguate dimensioni.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano; il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto, deve avere una altezza compresa tra 0,90/1 metro.

Dal vano scala deve essere assicurata l'accesso alle coperture.

Negli edifici residenziali con più di tre livelli fuori terra è obbligatorio installare l'ascensore, o altro meccanismo, per l'accesso ai piani superiori. Negli edifici con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi elevatori purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

Art. 67

Fabbricati in zona rurale.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso, i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione, è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di mt. 20,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 68

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti entro due anni dalla approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili per il raggiungimento di un livello igienico accettabile.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

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

Art. 69

Manutenzione delle aree scoperte e dei parcheggi

Tutte le aree destinate, dallo strumento urbanistico, alla edificazione ed ai servizi 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.

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione di alberi deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere appositamente attrezzate in modo da essere atte allo svolgimento della loro funzione senza arrecare alcun danno od intralcio alle proprietà finitime e alla pubblica circolazione sia pedonale che automobilistica. Qualora le suddette aree siano collocate all'interno del lotto, l'accesso ad esse dovrà essere disposto in modo da consentire una facile visibilità; è facoltà del Sindaco, sia in sede di esame delle domande di concessione edilizia sia mediante ordinanza, emanare disposizioni particolari al riguardo.

Qualora le aree di parcheggio siano all'esterno della recinzione del lotto, esse saranno ubicate in modo da non occupare, neppure parzialmente, aree pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.

Le aree suddette dovranno essere asfaltate, lastricate, pavimentate o comunque trattate in modo da non provocare polvere; il perimetro delle aree, salvo nei punti di ingresso, sarà piantumato con siepi continue e con alberature atte ad evitare riflessi abbaglianti.

L' AC potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 70

Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte, sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 22.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'AC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA ESECUZIONE

Art. 71

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 72

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari sino a quando' non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

Art. 73

Salubrità del terreno.

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido o è soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un idoneo drenaggio.

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

Art. 74

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio staccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, ovvero mediante idoneo vespaio.

Il solaio del livello considerato piano terra, deve essere sempre posto ad una quota che sia superiore a quella della falda freatica e a quella del livello di massima piena delle fognature o dei tubi di adduzione alla fosse settiche.

Tutte le murature, poste al di sotto del piano terra, debbono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue.

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

In caso di costruzione a copertura piana, la copertura medesima, deve essere protetta dall'umidità mediante stratificazioni impermeabili continue.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.

Art. 75

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

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'A.C., il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e 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.

L'AC, sentita la Commissione Edilizia, 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.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione, di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenza e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 40.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'A.C., cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata 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.

L'AC potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di transito o, con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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. 76

Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art. 77

Uso delle discariche e di acque pubbliche.

I luoghi per le eventuali discariche pubbliche di sfrabbricidi e materiali inerti di risulta, sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella Concessione Edilizia di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianza del terreno che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VI

NORME PARTICOLARI

Art. 78

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, etc., sono soggetti anche a particolari norme e prescrizioni tecniche che qui si intendono integralmente richiamate.

Lo stesso dicasi per edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, etc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

Art. 79

Nulla osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla osta dei vigili del fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità nei casi in cui la legislazione vigente lo preveda.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile ogni qualvolta un edificio contenga attività, strutture di servizio e impianti tecnici, di cui ai punti seguenti del D.M. 16/02/1982 (Elenco dei depositi e industrie pericolose soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi): **punto 88** (locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1000 mq); **punto 91** (impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso, con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h); **punto 92** (autorimesse private con più di 9 autoveicoli, autorimesse pubbliche, ricovero natanti, ricovero aeromobili). Si omettono i punti 94 e 95 in quanto le altezze massime previste per gli edifici destinati a civile abitazione nelle norme di attuazione del PRG non superano, in nessun caso, la misura assoluta di mt. 13.

Art. 80

Norme per la sicurezza degli impianti. [D.M. 37/2008](#).

Il Decreto 22 gennaio 2008, n. 46 si applica nel caso di "installazione , trasformazione, ampliamenti e manutenzione" dei seguenti impianti:

- a) impianti elettrici in genere;
- b) impianti radiotelevisivi ed elettronici, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) impianti di riscaldamento e di climatizzazione;
- d) impianti idrosanitari;
- e) impianti per gas;
- f) impianti di sollevamento;
- g) impianti di protezione antincendio.

IMPIANTI IN NUOVE COSTRUZIONI

- a) **Nel caso di obbligo di redazione del progetto da parte del professionista.**

Il Committente o proprietario deve depositare il progetto degli impianti presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione, quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Il progetto degli impianti deve essere depositato presso gli uffici comunali, contestualmente al progetto edilizio, per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione di Enti diversi dal Comune.

Il Committente o proprietario deve altresì consegnare il progetto all'impresa installatrice, che dovrà eseguire le relative opere attenendosi alle scelte tecniche elaborate dal professionista.

A completamento dei lavori il progetto deve essere allegato alla dichiarazione di conformità.

b) Nel caso che NON sussista l'obbligo di redazione del progetto da parte del professionista:

Il progetto può essere redatto dall'impresa installatrice e/o dal professionista e deve essere allegato alla dichiarazione di conformità.

IMPIANTI IN EDIFICI ESISTENTI

E' fatto obbligo del rifacimento degli impianti che non dovessero corrispondere ai requisiti di sicurezza imposti dal **DM 37/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attivita' di installazione degli impianti all'interno degli edifici**. Il certificato di conformità, accompagnato dal progetto di rifacimento dell'impianto redatto da professionista se obbligatorio o dall'impresa installatrice, deve essere inviato al Comune entro 30 giorni dal completamento dei lavori.

OBBLIGHI DEL COMUNE

L' AC potrà rilasciare il certificato di abitabilità o agibilità solo dopo aver acquisito agli atti anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti in materia.

Art. 81

Autorimesse

Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata ai piani interrati si avrà:

- a) il solaio di separazione con i soprastanti locali deve essere in cemento armato ovvero in materiali incombustibili, resistenti al fuoco o resi tali;
- b) l'autorimessa non deve avere nessuna comunicazione con le scale, ascensori o altri locali non facenti parte della. autorimessa salvo facoltà concessa dalle norme di sicurezza approvate con D.M. del 20.11.1981;
la separazione fra i locali deve essere attuata con i muri tagliafuoco dello spessore minimo di 20 cm;
- c) le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20% devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due veicoli nei due sensi e comunque non inferiore a m. 4,00;
- d) l'altezza minima netta non può essere inferiore a m. 3,50;
- e) deve essere realizzata una o più uscite di sicurezza;

- f) le scale di accesso devono essere racchiuse in gabbia di muratura piena ed avere accesso tramite una porta metallica; tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola né essere del tipo a pioli;
- g) le grandi autorimesse devono essere compartimentate con strutture non infiammabili, spesse almeno 20 cm.; tali strutture vanno costruite in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di mq. 2000;
- h) gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura, di idoneo pozzetto " a trappola";
- i) nelle autorimesse internate non possono ricavarsi locali destinati ad officine né deve essere previsto in alcun caso l'uso di fiamme libere; deve essere altresì evitata qualunque attività che provochi fumi o cattivi odori;
- l) nelle autorimesse internate deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia, realizzato secondo le norme vigenti;
- m) qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori etc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi; tali autorimesse devono essere munite di sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti o/e nei soffitti e disposti in modo da consentire un'efficace ricambio della aria, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio; al fine di assicurare una uniforme ventilazione dei locali, le aperture di aerazione devono essere il più possibile distribuite uniformemente e comunque a distanza reciproca non superiore a 40 m.;
- n) nel caso in cui l'autorimessa interrata non disponga di aerazione naturale tramite camini, o quando questi siano insufficienti si deve ricorrere alla ventilazione meccanica; il sistema di ventilazione meccanica deve essere indipendente per ogni piano interrato, azionato con comando naturale o automatico da ubicarsi in prossimità delle uscite. L'impianto di ventilazione meccanico può essere sostituito o integrato da camini aventi sezioni non inferiori a mq. 0,20 per ogni mq. 100 di superficie; i camini devono innalzarsi ad una quota che superi la copertura più alta dell'edificio, e comunque debbono avere la bocca di uscita a quota non inferiore a m. 10 rispetto al piano di calpestio di riferimento.

Per quanto non previsto ai commi precedenti si fa riferimento alle norme e alle leggi vigenti in materia.

Art. 82

Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di soste orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

Art. 83

Impianti per le lavorazioni insalubri o pericolose

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze di cui al D.M. 23.12.1976 e comprese nel relativo elenco delle industrie di prima classe devono essere realizzate nelle zone territoriali omogenee D dei PRG, fermo restando le autorizzazioni richieste dalle leggi statali e regionali vigenti in materia. Gli impianti e le attrezzature esistenti all'atto dell'adozione del PRG nel territorio comunale, all'esterno della zona territoriale D e classificabili di prima classe ai sensi del D.M. 23.12.1976, devono essere trasferiti nella zona D.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti iscritti nella seconda classe del D.M. 23.12.1976, esistenti nel territorio comunale all'atto dell'adozione del PRG, ed esterne alla zona, D, possono conservare la loro ubicazione a condizione che siano adottati opportuni accorgimenti per eliminare la insalubrità e la pericolosità, ai sensi delle norme vigenti in materia.

In tutti i casi andranno adottati le cautele e i sistemi tecnici adeguati a scongiurare ogni pericolo alla salute e alla incolumità pubblica secondo le modalità di legge.

Art.84

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

L'AC, per motivi di pubblico interesse potrà, sentita la Commissione Edilizia, e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzione e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano nell'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali: gradini, sedili esterni, parcheggi, lastrine, gronda, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 85

Norme abrogate

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)
VALUTAZIONE DI INCIDENZA (SITI NATURA 2000)**

Nel territorio comunale si applicano le norme contenute nel Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. concernenti la valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e nel D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e ss.mm.ii. circa la necessità di ottenere la Valutazione di incidenza per tutte le fattispecie che possono produrre incidenze significative sui siti della Rete Natura 2000.

V.A.S.

La Valutazione Ambientale Strategica deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano e delle sue varianti e dei programmi attuativi di intervento sul territorio ed anteriormente alla loro approvazione in sede legislativa e/o amministrativa.

La Valutazione Ambientale Strategica, o semplicemente Valutazione Ambientale, riguarda i piani e i programmi di intervento sul territorio ed è preordinata a garantire che gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La procedura per la Valutazione Ambientale Strategica costituisce, per i piani e programmi sottoposti a tale valutazione, parte integrante del procedimento ordinario di adozione e di approvazione. I provvedimenti di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica e privi della relativa autorizzazione ambientale rilasciata dagli organi competenti, ove prescritti, sono nulli.

V.I.A.

La Valutazione di Impatto Ambientale riguarda i progetti di opere ed interventi che, per la loro natura e dimensione, possono avere un impatto importante sull'ambiente ed è preordinata a garantire che gli effetti derivanti dalla realizzazione ed esercizio di dette opere ed interventi sull'ecosistema siano presi in considerazione durante la loro progettazione e prima dell'approvazione o autorizzazione dei relativi progetti, o comunque prima della loro realizzazione. I progetti di opere ed interventi soggetti a V.I.A. sono quelli riportati nella "allegato III "Elenco A" al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e quelle dell'"Elenco B", allegato III al medesimo decreto, qualora ricadano anche parzialmente all'interno delle aree naturali protette, ovvero quelli che verificano gli elementi riportati nell'allegato IV al decreto citato.

La procedura per la valutazione di impatto ambientale costituisce, per i progetti di opere ed interventi ad essa sottoposti, presupposto o parte integrante del procedimento ordinario di autorizzazione o approvazione. I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la previa valutazione di impatto ambientale e privi della relativa autorizzazione ambientale rilasciata dagli organi competenti, ove prescritta, sono nulli.

Valutazione di incidenza

La valutazione di incidenza ha, anch'essa, carattere preventivo e riguarda qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposti sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.

Tale procedura è stata introdotta dalla direttiva comunitaria "Habitat", con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale.

La valutazione di incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Siti Natura 2000 sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la previa valutazione di Incidenza e privi della relativa autorizzazione ambientale rilasciata dagli organi competenti, ove prescritti, sono nulli.

Art.86

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggette alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute, potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

Art.87

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.