



COMUNE DI PRIOLO GARGALLO
(Prov. di Siracusa)

REVISIONE GENERALE DEL

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

I tecnici comunali progettisti:

Dott. Arch. Vincenzo Miconi

Dott. Ing. Salvatore Ullo

Elaborato modificato in funzione delle prescrizioni e condizioni formulate dall'A.R.T.A. con il D.D.G. n. 357 del 03/11/2015 di approvazione del piano e con il D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 di approvazione della relativa VAS

Visto: Il Sindaco

Elaborazione originaria:
Gennaio 2012

Regolamento edilizio

INDICE

CAPITOLO I	NORME PRELIMINARI.....	6
Art. 1	Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.....	6
Art. 2	Definizioni.....	6
Art. 3	Parametri urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 4	Opere soggette a concessione.....	17
Art. 5	Concessione gratuita.....	18
Art. 6	Concessioni con contributo ridotto.....	19
Art. 7	Concessione convenzionata.....	19
Art. 8	Opere soggette ad autorizzazione.....	19
Art. 9	Interventi eseguibili mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.)	21
Art. 10	Controlli della denuncia di inizio attività (D.I.A.)	25
Art. 11	Interventi eseguibili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)	26
Art. 12	Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.....	30
Art. 13	Opere e lavori eseguibili mediante comunicazione.....	30
Art. 14	Opere interne agli stabilimenti industriali.	31
Art. 15	Opere e lavori eseguibili d’urgenza.....	31
Art. 16	Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi.....	31
Art. 17	Commissione edilizia comunale.....	32
CAPITOLO II	RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI.....	33
Art. 18	Richiesta di concessione o autorizzazione e documenti da allegare	33
Art. 19	Documenti a corredo della domanda di concessione o di autorizzazione.....	34
Art. 20	Acquisizione di pareri interni	38
Art. 21	Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione	39
Art. 22	Istruttoria della domanda.....	39
Art. 23	Lavori eseguibili senza progetto.....	39
Art. 24	Progetti di massima	40
CAPITOLO III	RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA’ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI.....	41
Art. 25	Rilascio delle concessioni	41
Art. 26	Efficacia e validità della concessione – Voltura	42
Art. 27	Decadenza e proroga delle concessioni.....	42
Art. 28	Deroghe	43
Art. 29	Modalità per le autorizzazioni.....	43
Art. 30	Proroga, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni	44
Art. 31	Varianti al progetto.....	44

CAPITOLO IV	ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI	46
Art. 32	Inizio dei lavori e formalità da esperire.....	46
Art. 33	Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.....	47
Art. 34	Campionatura delle tinte e dei rivestimenti.....	47
Art. 35	Interruzione dei lavori	47
Art. 36	Ultimazione dei lavori	48
Art. 37	Inadempienza delle disposizioni regolamentari	48
Art. 38	Autorizzazione di abitabilità e agibilità.....	48
Art. 39	Dichiarazione di inabitabilità – Sgombero.....	51
CAPITOLO V	GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA’	52
Art. 40	Validità	52
Art. 41	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	52
Art. 42	Scarico dei materiali – demolizione pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.....	52
Art. 43	Responsabilità degli esecutori di opere	53
Art. 44	Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	53
CAPITOLO VI	PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE.....	54
Art. 45	Salubrità del terreno	54
Art. 46	Isolamento dall’umidità.....	54
Art. 47	Isolamento termico	55
Art. 48	Isolamento fonico	55
Art. 49	Classificazione delle acque	55
Art. 50	Modalità di scarico delle acque	56
Art. 51	Rifornimento idrico	56
Art. 52	Impianto elettrico	57
Art. 53	Deposito temporaneo di rifiuti solidi.....	57
Art. 54	Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	57
Art. 55	Impianti speciali	58
Art. 56	Impianti per le lavorazioni insalubri	58
CAPITOLO VII	PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	59
Art. 57	Caratteristiche dei fabbricati	59
Art. 58	Centrali termiche	59
Art. 59	Autorimesse.....	60
Art. 60	Nulla-osta dei vigili del fuoco	60
Art. 61	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto.....	61
Art. 62	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	61
Art. 63	Rinvio a leggi particolari.....	61
CAPITOLO VIII	CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L’ABITABILITA’ O L’AGIBILITA’	62

Art. 64	Classificazione dei locali.....	62
Art. 65	Caratteristiche dei locali.....	63
Art. 66	Classificazione dei piani.....	66
Art. 67	Soffitti inclinati e soppalchi	66
Art. 68	Piani seminterrati.....	66
Art. 69	Piani interrati	67
Art. 70	Sottotetti	67
Art. 71	Locali integrativi per la residenza	68
CAPITOLO IX	NORME RIGUADANTI LA GODIBILITA’ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	69
Art. 72	Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle «barriere architettoniche»	69
Art. 73	Percorsi pedonali	70
Art. 74	Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina.....	71
Art. 75	Accessi.....	72
Art. 76	Piattaforma di distribuzione	72
Art. 77	Scale	72
Art. 78	Rampe.....	73
Art. 79	Ascensori	74
Art. 80	Corridoi e passaggi	75
Art. 81	Porte.....	75
Art. 82	Pavimenti.....	76
Art. 83	Locali igienici.....	77
Art. 84	Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	78
Art. 85	Impianti telefonici	78
Art. 86	Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	79
Art. 87	Locali di ufficio accessibile al pubblico.....	79
CAPITOLO X	PRESCRIZIONI VARIE.....	81
Art. 88	Norme di buona costruzione.....	81
Art. 89	Zoccolature	81
Art. 90	Elementi aggettanti.....	81
Art. 91	Intercapedine	82
Art. 92	Coperture	82
Art. 93	Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.....	82
Art. 94	Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili.....	83
Art. 95	Marciapiedi e porticati.....	83
Art. 96	Recinzioni.....	83
Art. 97	Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	84
Art. 98	Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	84

CAPITOLO XI	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO	86
Art. 99	Aspetto e manutenzione degli edifici	86
Art. 100	Tinteggiature e rivestimenti.....	86
Art. 101	Antenne radio-televisive.....	87
Art. 102	Decoro e arredo urbano	87
Art. 103	Mostre, vetrine e insegne in genere.....	88
Art. 104	Tende aggettanti sullo spazio pubblico	90
Art. 105	Tablelle e numeri civici	90
Art. 106	Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale.....	90
Art. 107	Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	91
Art. 108	Zone verdi e parchi.....	91
Art. 109	Parcheggi	91
CAPITOLO XII	DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI	93
Art. 110	Norme edilizie	93
Art. 111	Norme igieniche	93
Art. 112	Impianto di riscaldamento e acqua calda	94
Art. 113	Manutenzione delle abitazioni rurali.....	94
Art. 114	Collegamenti alla viabilità.....	94
Art. 115	Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.....	95
Art. 116	Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.....	96
Art. 117	Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni	96
Art. 118	Stalle e concimaie.....	96
CAPITOLO XIII	DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE	97
Art. 119	Modalità per l'apertura e la coltivazione.....	97
Art. 120	Revoca della concessione e/o della autorizzazione.....	98
CAPITOLO XIV	PIANI ATTUATIVI. PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA. PROGRAMMI COSTRUTTIVI E INTERVENTI IN FAVORE DI COOPERATIVE EDILIZIE.	99
Art. 121	Redazione dei progetti di lottizzazione e di piani attuativi in genere	99
Art. 122	Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.....	99
Art. 123	Contenuto delle convenzioni	100
Art. 124	Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	101
Art. 125	Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di competenza.....	101
Art. 126	Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	102
Art. 127	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	102

Art. 128	Tempi di attuazione della convenzione	102
Art. 129	Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	102
Art. 130	Programmi costruttivi. Interventi in favore di cooperative edilizie.	103
Art. 131	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio.....	103
Art. 132	Piani e progetti sottoposti a VAS, VIncA, VIA.	104
CAPITOLO XV	DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI	105
Art.133	Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	105
Art. 134	Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	105
Art. 135	Depositi di materiali su aree scoperte.....	106
Art. 136	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	107
Art. 137	Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	107
Art. 138	Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	108
Art. 139	Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	108
Art. 140	Taglio dei boschi	109
Art. 141	Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	109
Art. 142	Attività di deposito, trasporto, distribuzione e vendita di carburanti e similari.....	110
CAPITOLO XVI	PRESCRIZIONI DI NATURA AMBIENTALE	111
Art. 142bis	Prescrizioni scaturite dalla procedura di V.A.S.	111
Art. 142ter	Prescrizioni scaturite dalla procedura di V.Inc.A.....	113
CAPITOLO XVII	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	116
Art. 143	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	116
Art. 144	Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	116
Art. 145	Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.....	116
Art. 146	Sanzioni	117
Art. 147	Norme abrogate. Norme sopravvenute. Norme in contrasto.	117
Art. 148	Entrata in vigore del presente Regolamento.....	117

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1 Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Le norme del presente regolamento trovano applicazione sia nel caso di progetti e costruzioni di opere private, sia per le opere pubbliche o di pubblico interesse urbanistica.

Art. 2 Definizioni

Ai fini del presente regolamento valgono le seguenti definizioni.

Costruzione

Per “costruzione” si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l’impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli;
- a titolo esemplificativo, nuove edificazioni, nonché ampliamenti, aggiunte, addizioni o sopraelevazioni di immobili preesistenti.

Fronte

Per “fronte” di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

Ricostruzione

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

Ampliamento

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

Sopraelevazione

Per “sopraelevazione” si intende l’estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

Manutenzione ordinaria (art. 20, comma 1, lett. a, della L.R. 71/78)

Per “manutenzione ordinaria” si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Detti interventi possono essere:

- a) relativi alle opere di finitura quali:
- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
 - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni;
 - bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
 - tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
 - risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
 - sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) Relativi agli impianti tecnologici:
- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari integrati, come definiti dal D.Lgs. 115/2008, destinati all'autoconsumo e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi. Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

Manutenzione straordinaria (art. 20, comma 1, lett. b, della L.R. 71/78)

Per “manutenzione straordinaria” si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) I lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento tramezzatura e varie, quali:
 - rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti, qualora interessi anche il tavolato e/o la sottostante orditura strutturale.
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni, anche attraverso la sostituzione di parti di essi;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - consolidamento, anche con nuovi elementi di sostegno graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno e/o di ripartizione dei carichi.
- c) lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo (art. 20, comma 1, lett. c, della L.R. 71/78)

Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi 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 e 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 dell'organismo edilizio.

- a) *Restauro* – Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito degli strumenti urbanistici o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei

beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino delle parti alterate, quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni; in esso non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni.
 - 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti strutturali non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota;
 - 3) la eliminazione delle superfetazioni;
 - 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.
- b) *Risanamento conservativo* – Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono:
- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
 - dal sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
 - 3) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle murature portanti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota:

- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non, caratterizzanti l'organismo edilizio, a fin di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) la eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Ristrutturazione edilizia (art. 20, comma 1, lett. d, della L.R. 71/78)

Per “ristrutturazione edilizia” si definiscono gli interventi 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano altresì fra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma e volumi, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, come chiarito dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con circolare 7 agosto 2003, n. 4174.

Ristrutturazione urbanistica (art. 20, comma 1, lett. e, della L.R. 71/78)

Gli “interventi di ristrutturazione urbanistica” (cfr. L.R. 71/78, art. 20, comma 1, lett. e) sono quelli 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 limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Planovolumetrico

Per “planovolumetrico” si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un “planovolumetrico di base”. Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

Art. 3 Parametri urbanistici ed edilizi

St – Superficie territoriale (Ha)

Per “superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

It - Indice di fabbricabilità territoriale

Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Sm – Superficie minima di intervento (Ha)

Per “superficie minima di intervento” si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per “superficie fondiaria” in caso di strumento urbanistico esecutivo si intende tale la parte di superficie risultante dopo aver sottratto da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano, le superficie destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le superfici delle porzioni di lotto ricadenti all'interno delle fasce di rispetto del nastro stradale non possono essere occupate da costruzioni, le quali dovranno interamente essere posizionate al di fuori di detto limite, ma possono essere inserite nel computo della superficie fondiaria.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865. Esse possono riassumersi come di seguito.

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggio ed uso pubblico;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati i quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria o densità edilizia o fondiaria (mc/mq)

Per “indice di fabbricabilità fondiaria” o “densità edilizia” o “densità fondiaria” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

Lrn – Superficie minima del lotto (mq)

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Sup – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona dalle norme dello strumento urbanistico generale.

Rc – rapporto di copertura (mq/mq)

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto asservito alla costruzione. Tale parametro deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

Negli elaborati d piano può trovarsi il parametro “Uf - utilizzazione fondiaria” il quale ha identica definizione del “rapporto di copertura” Rc.

Sp - Superficie permeabile

La superficie permeabile di un lotto è la porzione (inedificata) della sua superficie fondiaria che deve essere lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

Lo strumento urbanistico fissa, a seconda della zona e dell’uso, l’indice, il rapporto minimo di permeabilità o l’incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla Superficie permeabile nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissa la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile, dotazione che comunque non deve risultare inferiore ad un albero ogni mq.100.

IP - Indice di permeabilità

L’indice di permeabilità è il rapporto tra la superficie permeabile di un lotto, e la sua superficie fondiaria.

Sc – Superficie coperta di un edificio (mq)

Per “superficie coperta di un edificio” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le verande e le logge di qualsiasi estensione, ed escluse solo le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili, purché di profondità inferiore ad 1,50 ml.

Su – Superficie utile abitabile (mq):

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Snr – Superficie non residenziale (mq):

Per “superficie non residenziale” si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, quali:

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive,
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

Sct – Superficie complessiva (mq)

Per “superficie complessiva” si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

V – Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, come definita al precedente punto Sc, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Nei casi di coperture piane l'altezza da considerare per il calcolo del volume va riferita all'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di coperture inclinate l'altezza da considerare ai fini del calcolo del volume è quella di seguito indicata:

- nel caso di tetti a falda con pendenza inferiore al 35 % ed altezza media interna minore di ml. 2,00 l'altezza da considerare è quella misurata all'intersezione della parete verticale esterna con l'estradosso della falda inclinata;
- nel caso di tetti a falda con pendenza superiore al 35 % o con altezza media interna superiore a ml. 2,00, si considera quella misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso;

Lo spessore dei solai da considerare ai fini del calcolo dei volumi non può essere inferiore a quello previsto dalle vigenti norme tecniche di costruzione, opportunamente maggiorato di almeno cm. 8 per l'impiego del massetto di livellamento e della necessaria pavimentazione.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito:

- i vespai ed i sistemi di isolamento dal terreno;
- i piani cantinati, ad eccezione di quelli rientranti nel primo comma della presente definizione, che non emergono rispetto al piano del terreno più di 90 cm, misurati all'estradosso del solaio sovrastante; per i locali che emergono oltre detto limite va computata ai fini del calcolo del volume l'intera porzione che fuoriesce rispetto alla quota di cm. 90;
- i volumi fuori terra destinati a parcheggio, vincolati nei modi di legge, nella misura strettamente necessaria per soddisfare gli obblighi di cui all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., o, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B, quelli di cui all'art. 40 della L.R. 19/72 e s.m.i. ed a condizione che non esistano piani interrati o seminterrati nell'immobile in progetto e che la loro altezza utile netta non sia superiore a ml. 2,40;
- i porticati liberi posti a piano terra opportunamente percorribili, destinati all'uso pubblico, trascritto nei modi di legge, aventi estensione complessiva inferiore al

40% dell'intera superficie coperta del rispettivo piano, considerata al netto del medesimo porticato, privi su almeno due lati di qualunque elemento fisico di delimitazione, quali tamponamenti, infissi, muretti, ecc. o che possa impedirne l'uso a chicchessia;

- le logge e le verande aventi profondità inferiore a ml. 2,50, anche se chiuse su tre lati, qualora la loro estensione complessiva sia inferiore al 40% della superficie coperta dell'intero piano di appartenenza, valutata al netto delle medesime logge e verande;
- le tettoie, le pensiline, i gazebo e i pergolati di ridotte dimensioni, aventi nel complesso superfici totale inferiore a mq. 9,00, liberi su almeno due lati;
- le tettoie, i parapetti ed altri elementi similari la cui profondità non sia superiore a ml. 1,00;
- i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
- i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio, emergenti dalla linea di gronda (nel caso di copertura piana ci si riferisce al piano terrazza), quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione; per questi volumi è obbligatorio esibire esaustiva documentazione tecnica che dimostri in maniera inequivocabile le superfici da utilizzare per tali finalità, nei limiti strettamente necessari a soddisfare i parametri di legge progetto.

Si precisa che, giusta circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, «... Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

- i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, delimitati da falde inclinate aventi pendenza inferiore al 35% ed altezza media interna utile netta inferiore a ml. 2,00. Si precisa che i sottotetti che, pur rientrando in tale casistica, comprendono locali da valutare ai fini della individuazione delle superfici utili (compresi i servizi igienici e le lavanderie) non potranno essere esclusi dal calcolo del volume della costruzione.

Hf – Altezza delle fronti di un edificio (ml)

Per “altezza delle fronti di un edificio” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, interessata dalla facciata che si considera e l'intersezione della parete verticale esterna con l'estradosso della falda inclinata; nel caso di pendenze superiori al 35% o in presenza di locali sottostanti con altezza media interna superiore a ml. 2,00, l'altezza delle fronti è quella misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, riferita sempre all'estradosso della copertura, sia in presenza di sottotetti abitabili o meno.

Nel caso di fronti con altezza diversa per “altezza dell'edificio” si intende la maggiore tra tutte le altezze relative ai vari fronti della costruzione interessata.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, ed il piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Per costruzioni ad angolo fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima consentita per la strada di maggiore ampiezza è ammessa anche sulla strada più stretta per un risvolto non superiore a m.8,00.

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

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i ml. 3,00 e in riporto a ml. 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

H – Altezza della costruzione (ml)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

D_f – Distanza tra le fronti (ml)

"Per distanza tra le fronti" si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata normalmente alle superfici dei prospetti senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere, quali balconi aperti, pensiline e simili, purché di profondità inferiore a ml. 1,00.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml. 10,00 se almeno una delle pareti fra di loro prospicienti è finestrata. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Nel caso di pareti non finestrate la distanza minima fra corpi di fabbrica della stessa costruzione o di due costruzioni distinte, poste nel medesimo lotto o su proprietà diverse, dovrà essere pari alla maggiore delle altezze delle pareti degli edifici prospicienti e comunque mai inferiore a ml. 5,00.

D – Distanza dai confini e/o dal filo stradale (ml)

Si intende per "distanza dai confini e/o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata normalmente alle superfici dei prospetti, e fra i parametri esterni

di queste superficie, senza tener conto di eventuali aggetti di qualsiasi genere che abbiano profondità inferiore a ml. 1,00, ed il confine stesso, con espressa esclusione di qualunque tolleranza.

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

La distanza minima di una costruzione dal limite di zona territoriale o dal confine di proprietà, salvo i casi in cui le presenti N.T.A. ammettono la possibilità di costruire sul confine, non può essere inferiore a ml. 5,00. Tale distanza va rispettata anche nel caso di pareti prospicienti spazi interni agli edifici, secondo la definizione di cui alla successiva lettera Spi, eccezion fatta solo per i cavedi o per i cortili che rispetto alle proprietà confinanti sono separati da muri di divisione aventi altezza pari a quella del fabbricato che vi prospetta.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzione sul limite di zona, ovvero distanze inferiore nel caso di pareti non finestate. Nel caso di proprietà immobiliari prospicienti spazi pubblici aperti, privi di recinzione, quali piazze, parcheggi e spazi similari, non occorre rispettare alcuna distanza minima dal limite di zona. Ove invece detti immobili siano confinanti con altre attrezzature pubbliche (scuole, parchi, attrezzature di interesse comune, ecc.) le relative costruzioni dovranno arretrarsi dal confine di zona.

N – Numero di piani (n)

Per “numero di piani” si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

Lm – Lunghezza massima delle fronti (ml)

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

Spi - Spazi interni agli edifici

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni, dimensionate nel rispetto degli artt. 43 e segg. delle Istruzioni ministeriali 20 giugno 1986, relative alla «Compilazione dei regolamenti locali sull'igiene del suolo e dell'abitato». Esse, in particolare, vengono classificate in:

- a) Patio o cortile: è lo spazio interno di una costruzione ad uno o più piani, delimitato lungo il perimetro da corpi di fabbrica del medesimo edificio, fabbricati accessori o recinzioni (cortile chiuso), avente una superficie minima pari ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti che vi si aggettano e la normale minima non inferiore ai 2/3 dell'altezza della parete che la fronteggia ed in ogni caso non minore di m. 5,00 (che si riduce a ml. 4,00 nel caso di lotti aventi dimensione inferiore a mq. 200), ove è possibile aggettare anche locali di categoria A1 ed A2.

L'altezza di ciascuna parete, per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del suddetto rapporto, sarà misurata a partire dalla quota di calpestio del cortile.

E' possibile la realizzazione di logge e balconi a sbalzo, ma in tal caso la normale minima di cui sopra deve essere calcolata rispetto al punto di maggiore sporgenza degli stessi, e la superficie minima da rispettare deve essere calcolata escludendo dal computo la parte di superficie coperta dalle proiezioni dei balconi.

Per gli edifici legittimamente costruiti prima dell'entrata in vigore del presente regolamento è ammesso, nei soli casi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non comportino rilevanti aumenti di superficie o di volume, il mantenimento dei patii e dei cortili preesistenti, nonché l'affaccio di locali di categoria "A" purché le normali minime siano conformi a quelle riportate nel titolo edilizio originario, escludendo qualunque tolleranza dimensionale.

- b) Cavedio: è uno spazio interno, ove aggettano locali di categoria "S", avente superficie non inferiore a mq. 9,00 e lato minore di almeno ml. 2,00.
- c) Gli spazi interni agli edifici sopra descritti possono essere accorpati per proprietà finitime al fine di raggiungere i minimi previsti, previa presentazione di progetto unitario tra le parti o esibizione di apposito atto pubblico, trascritto nei modi di legge nei Registri Immobiliari.

Si precisa che, eccezion fatta per gli spazi interni di cui al superiore punto c), i cortili ed i cavedi, per essere considerati tali, devono possedere le caratteristiche di spazi interni alla costruzione ed avere, come tali, su tutti i fronti, compresi quelli eventualmente prospicienti le proprietà finitime, un'altezza pari a quella del fabbricato in progetto. In tali casi non saranno pertanto consentiti muri di confine di ridotta altezza (ml. 2-3,00).

Ip - Indice di piantumazione (n/ha)

Si intende il numero di piante di medio o alto fusto prescritto per ogni ettaro in talune zone territoriali omogenee, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 4 Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativa e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del dirigente del Settore Urbanistica, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) opere di ristrutturazione;
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli, nonché la realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- g) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- i) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

- j) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici;
- k) realizzazione di opere di attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- m) opere e costruzioni, relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);
- n) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiale inerti da corsi di acqua, discariche;
- o) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e terminali, previa deliberazione del competente organo amministrativo;
- p) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- q) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- r) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 5 Concessione gratuita

Il contributo di cui all'art. 3 della legge non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze purché in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- g) per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- h) per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e in aree non sottoposte ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- i) per le opere di demolizioni, i rinterrì e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 6 Concessioni con contributo ridotto

Il contributo di cui all'art. 3 della legge per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli articoli 29 e 31, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 7 Concessione convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della legge è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il concessionario si impegna, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinata ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 8 della legge medesima.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 8 Opere soggette ad autorizzazione

L'autorizzazione edilizia sostituisce la concessione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, e s.m.i. per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo, per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, per le demolizioni, per l'escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, per la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, per la costruzione di strade interpoderali o

vicinali, nonché per i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Anche per le opere oggetto di autorizzazione è fatto obbligo di rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle NTA per le varie z.t.o.

Nello spirito di semplificazione dei procedimenti amministrativi sono altresì soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti opere, anche se prospicienti pubblica via o piazza, le quali non comportano aumenti delle superfici e/o dei volumi preesistenti:

- il frazionamento di unità immobiliari, non sottoposte a vincoli di tutela, per uso abitativo, nel rispetto delle indicazioni riportate nell'art. 20, comma 8, della L.R. 4/2003;
- modeste trasformazioni dei prospetti degli edifici (chiusura e/o apertura di finestre, trasformazione di finestre in balconcini "a petto");
- realizzazione di sottotetti non abitabili, posti su preesistenti coperture piane, aventi imposta di gronda non superiore a ml. 0,50, misurata all'intradosso, ed altezza di colmo massima, misurata sempre all'intradosso, non superiore a ml. 1,50;
- la chiusura di verande, balconi logge o porticati, prospicienti pubbliche vie o piazze, con strutture precarie;
- collocazione di strutture per realizzazione di piccole pertinenze aventi estensione non superiore a mq. 30,00, a servizio di unità immobiliari preesistenti, anche se dette comportanti una modesta modifica dei prospetti o delle sagome degli edifici originari; rientrano in tale casistica le piccole strutture metalliche poste a parziale copertura delle terrazze e sovrastante posa di manto di copertura o collocazione di pannelli fotovoltaici, la realizzazione di chioschi e gazebo da mantenere permanentemente, ecc.
- l'installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili, ecc.;
- l'installazione di chioschi per la somministrazione e/o la vendita di generi vari;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- l'installazione di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.
- la sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
- l'occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali mediante strutture fisse o precarie di qualunque genere (tendoni, pedane, ecc.);
- l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- la costruzione, demolizione o modifica di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o di qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
- le modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
- la trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- le recinzioni di fondi rustici in aree sottoposte a vincoli paesaggistici, archeologici, ecc.

- le opere di demolizione, rinterrì e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- altri modesti interventi edilizi assimilabili alle casistiche in oggetto.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate previo parere dell'Ufficio Urbanistica del comune e dell'ufficiale sanitario (escluse recinzioni, insegne pubblicitarie, e tutte le altre opere che non necessitano di valutazione da parte del Servizio di Igiene), fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

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

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 9 Interventi eseguibili mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 26 marzo 2002, n. 2, recante "*Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2002*" trova applicazione l'articolo 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della legge 21 dicembre 2001, n. 443. Pertanto in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

- a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, e cioè:
 - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - 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;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
 - revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - 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;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
 - b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
 - f) ogni altro tipo di intervento che sarà consentito dalla norme vigenti nel territorio della Regione al momento di presentazione della DIA.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente comma che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Stesso dicasi per gli interventi che abbiano rilevanza sotto l'aspetto igienico-sanitario e per i quali si rende necessario acquisire il parere della competente A.U.S.L. quale accertamento di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. Detto parere, ai sensi dell'art. 96 della L.R. 11/2010, può essere sostituito da una dettagliata relazione a firma del progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e che non siano in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Tutti i pareri necessari per avviare la procedura di D.I.A. devono essere acquisiti a cura e spese della ditta richiedente (parere igienico-sanitario, parere A.S.I., Soprintendenza, ecc.) e trasmessi al Comune in uno alla presentazione della stessa. La mancanza di tali pareri o la presenza di pareri non favorevoli comporta la nullità della D.I.A. esibita ed il divieto di realizzazione delle opere asseverate.

Per effettuare gli interventi ammessi mediante tale procedura, almeno 20 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, nel caso di opere soggette ad autorizzazione edilizia, l'avente titolo deve inoltrare al dirigente del Settore un'asseverazione delle opere che intende eseguire e dell'ammontare del contributo concessorio dovuto, sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata altresì dalla dichiarazione di inizio attività, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contiene l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori,

corredato da suo documento unico di regolarità contributiva, compresi i lavoratori autonomi, in corso di validità, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.to Lgs. 81/2008 e dichiarazione congiunta sottoscritta dal committente e dal responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione prescritta dall'art. 90, comma 9, lettere a) e b), del D.to Lgs. 81/2008

Nel caso di interventi altrimenti sottoposti a Concessione Edilizia che siano ricadenti in aree disciplinate da piani attuativi, l'asseverazione di cui al comma precedente deve essere inoltrata almeno 60 giorni prima.

In particolare, alla denuncia, in bollo, devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) Il titolo giuridico relativo all'immobile in progetto, in copia conforme;
- b) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi, in conformità a quanto previsto dai successivi articoli del presente regolamento (ved. art. 19), per quanto compatibili con la tipologia dell'intervento, e cioè:
 - stralcio aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1/10.000 in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
 - visura catastale ed estratto di mappa o tipo di frazionamento, tutti in data non anteriore a mesi sei dalla presentazione della richiesta;
 - dichiarazione sostitutiva resa dal committente con la quale si attesta che l'immobile non è stato oggetto di procedura di infrazione urbanistica e non esiste alcuna causa di limitazione, seppure parziale, dei diritti reali vantati su di esso;
 - planimetria quotata dello stato di fatto in scala 1/500, opportunamente quotata ed estesa al contesto adiacente il lotto in progetto, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti, lo stato di diritto rispetto a eventuali servitù attive e passive, le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti, gli immobili e gli impianti che comportano specifiche limitazioni e distanze minime (linee ferrate, tralicci elettrici, ecc.);
 - planimetria in scala 1/500, redatta secondo le modalità del punto precedente, riportante l'intervento in progetto;
 - piante quotate dei singoli piani almeno in scala 1/100, compresi quelli interrati, e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, riportante altresì la loro superficie e l'altezza; dette piante vanno rappresentate sia per lo stato di fatto che per quello di progetto.
 - due sezioni verticali, almeno in scala 1/100, fra di loro perpendicolari, di cui almeno una passante per la scala, riportanti anche i distacchi dai confini, dai fabbricati vicini e l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; dette sezioni devono essere sufficientemente quotate ai vari piani, compreso quello di copertura, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
 - prospetti esterni almeno in scala 1/100, opportunamente estesi alle adiacenze, relativi sia allo stato di fatto, sia a quello di progetto;

- b) la relazione tecnico-illustrativa che descriva esaustivamente l'intervento in progetto, che ne asseveri in maniera inequivocabile la sua conformità a tutti gli strumenti urbanistici e alla normativa di eventuali piani esecutivi, nonché il rispetto delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure, se del caso, degli indirizzi di qualità architettonica e urbana;
- c) nel caso di D.I.A. in sostituzione di Concessione Edilizia in zone normate da strumenti esecutivi, dichiarazione del Tecnico che asseveri l'esistenza di tale piano attuativo, che contenga precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, con indicazione dell'eventuale dichiarazione del Consiglio Comunale sulla sussistenza di tali requisiti;
- d) la nomina del Tecnico Progettista che assevera le opere da farsi e del Direttore dei lavori a cui si intende affidare la direzione dei lavori;
- e) l'indicazione dell'esecutore dei lavori, corredato da suo documento unico di regolarità contributiva, compresi i lavoratori autonomi, in corso di validità, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.to Lgs. 81/2008 e dichiarazione congiunta sottoscritta dal committente e dal responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione prescritta dall'art. 90, comma 9, lettere a) e b), del D.to Lgs. 81/2008;
- f) i pareri e/o le autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- g) il bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- h) l'atto d'obbligo laddove richiesto;
- i) una dichiarazione contenente nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale ed eventuale indirizzo di posta elettronica del denunciante nonché l'elezione del domicilio ove inviare tutte le comunicazioni inerenti la denuncia e l'indicazione della persona incaricata di riceverle. In difetto di tali indicazioni, ovvero se l'elezione di domicilio sia o divenga inadeguata, tutte le comunicazioni verranno inviate ai soggetti di cui ai punti d) e si intenderanno come validamente effettuate direttamente al denunciante.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico ambientale e' 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 22 gennaio 2004, n.42;

Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità , ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Decorso 20 giorni dalla data di presentazione (60 nel caso di opere in concessione edilizia ricadenti in zone sottoposte a pianificazione attuativa) il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all'eventuale deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086, ed a munirsi dell' autorizzazione di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- al pagamento per intero degli oneri concessori da lui determinati e fatto salvo l'eventuale conguaglio a seguito di controllo da parte dell'Amministrazione;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del Progettista, del Direttore dei

lavori, delle Ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici dell'1 giugno 1990, n. 1729/UL;

- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al presente articolo, con gli estremi di presentazione e accettazione.

Art. 10 Controlli della denuncia di inizio attività (D.I.A.)

L'Ufficio, entro il termine di 20 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con denuncia di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 20 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.

Nel caso di opere altrimenti sottoposte a Concessione edilizia in aree per le quali è necessario procedere preliminarmente ad atto di ricognizione del piano attuativo, il termine di 20 giorni di cui sopra inizia a decorrere dal trentesimo giorno dal ricevimento della richiesta.

Qualora, entro il termine di inizio attività, il dirigente del Settore, vista l'istruttoria tecnica, riscontri un'irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere, eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme.

L'ordine suddetto viene trasmesso in copia all'Ufficio Repressione Abusivismo Edilizio per i controlli di competenza.

Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, (90 nel caso di D.I.A. in sostituzione di concessione edilizia), il dirigente del Settore può verificare d'Ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme vigenti. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia all'Ufficio Repressione Abusivismo Edilizio per i controlli di competenza.

Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro un anno (tre nel caso di provvedimento in sostituzione di concessione edilizia) dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori, nonché il certificato di collaudo finale a firma del Progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato. Tale certificato di collaudo finale vale come certificato di conformità edilizia.

Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:

- mancato inizio entro un anno o ultimazione dei lavori entro di presentazione sopra indicato;
- ritiro da parte del Tecnico Progettista dell'asseverazione resa;

- adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, col regolamento edilizio vigente o con qualunque altra normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni previste dalle leggi in tema di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo od in totale o parziale difformità dallo stesso.

Il dirigente del Settore in tal caso, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

Art. 11 Interventi eseguibili mediante segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

Nel territorio comunale si applicano altresì le norme contenute nell'art. 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e s.m.i., recepita nell'ordinamento legislativo siciliano con legge regionale 5 aprile 2011, n. 5.

Pertanto ogni atto di autorizzazione, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria.

Non possono essere assoggettati a S.C.I.A. le opere riconducibili agli interventi per i quali la legislazione regionale prescrive la concessione, quali: interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso.

A titolo esemplificativo possono essere assoggettati a S.C.I.A. , i seguenti interventi:

- a) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso "funzionale";
- c) gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio;
- d) i singoli interventi "strutturali" non costituenti un "insieme sistematico di opere" e quindi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia", quali ad esempio:

- il frazionamento di quella che in progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità);
 - l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);
- e) varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
 - f) la realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici;
 - g) la realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico;
 - h) l'ampliamento di fabbricati all'interno della sagoma esistente che non determini volumi funzionalmente autonomi;
 - i) modeste modifiche prospettiche (ad esempio apertura o chiusura di una o più finestre, di una o più porte) che non ne comportino variazione di sagoma.

La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dai documenti e dagli elaborati tecnici, necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione, già indicati al precedente art. 9.

Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, si riportano i principali documenti che devono essere allegati alla segnalazione certificata di inizio attività, in bollo, pena la improcedibilità della stessa,:

- a) Il titolo giuridico relativo all'immobile in progetto in copia conforme;
- b) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi, in conformità a quanto previsto dai successivi articoli del presente regolamento (ved. art. 19), per quanto compatibili con la tipologia dell'intervento, e cioè:

- stralcio aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1/10.000 in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
 - visura catastale ed estratto di mappa o tipo di frazionamento, tutti in data non anteriore a mesi sei dalla presentazione della richiesta;
 - dichiarazione sostitutiva resa dal committente con la quale si attesta che l'immobile non è stato oggetto di procedura di infrazione urbanistica e non esiste alcuna causa di limitazione, seppure parziale, dei diritti reali vantati su di esso;
 - planimetria quotata dello stato di fatto in scala 1/500, opportunamente quotata ed estesa al contesto adiacente il lotto in progetto, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti, lo stato di diritto rispetto a eventuali servitù attive e passive, le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti, gli immobili e gli impianti che comportano specifiche limitazioni e distanze minime (linee ferrate, tralicci elettrici, ecc.);
 - planimetria in scala 1/500, redatta secondo le modalità del punto precedente, riportante l'intervento in progetto;
 - piante quotate dei singoli piani almeno in scala 1/100, compresi quelli interrati, e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, riportante altresì la loro superficie e l'altezza; dette piante vanno rappresentate sia per lo stato di fatto che per quello di progetto.
 - due sezioni verticali, almeno in scala 1/100, fra di loro perpendicolari, di cui almeno una passante per la scala, riportanti anche i distacchi dai confini, dai fabbricati vicini e l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; dette sezioni devono essere sufficientemente quotate ai vari piani, compreso quello di copertura, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
 - prospetti esterni almeno in scala 1/100, opportunamente estesi alle adiacenze, relativi sia allo stato di fatto, sia a quello di progetto;
- c) la relazione tecnico-illustrativa che descriva esaurientemente l'intervento in progetto, che ne asseveri in maniera inequivocabile la sua conformità a tutti gli strumenti urbanistici e alla normativa di eventuali piani esecutivi, nonché il rispetto delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure, se del caso, degli indirizzi di qualità architettonica e urbana;
- d) la nomina del Tecnico Progettista che assevera le opere da farsi e del Direttore dei lavori a cui si intende affidare la direzione dei lavori;
- e) l'indicazione dell'esecutore dei lavori, corredato da suo documento unico di regolarità contributiva, compresi i lavoratori autonomi, in corso di validità, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.to Lgs. 81/2008 e dichiarazione congiunta sottoscritta dal committente e dal responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione prescritta dall'art. 90, comma 9, lettere a) e b), del D.to Lgs. 81/2008;
- f) i pareri e/o le autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;

- g) il bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- h) una dichiarazione contenente nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale ed eventuale indirizzo di posta elettronica del denunciante nonché l'elezione del domicilio ove inviare tutte le comunicazioni inerenti la denuncia e l'indicazione della persona incaricata di riceverle. In difetto di tali indicazioni, ovvero se l'elezione di domicilio sia o divenga inidonea, tutte le comunicazioni verranno inviate ai soggetti di cui ai punti d) e si intenderanno come validamente effettuate direttamente al denunciante.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui ai commi precedenti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3 ovvero di cui al comma 6-bis, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Con la denuncia o con la domanda di cui agli articoli 19 e 20 l'interessato deve dichiarare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti. In caso di dichiarazioni mendaci o di false attestazioni non è ammessa la conformazione dell'attività e dei suoi effetti a legge o la sanatoria prevista dagli articoli medesimi ed il dichiarante è punito con la sanzione prevista dall'articolo 483 del codice penale, salvo che il fatto costituisca più grave reato.

Si precisa che con la segnalazione certificata di inizio attività l'interessato deve dichiarare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti. In caso di dichiarazioni mendaci, di false attestazioni o di irregolarità gravi che si configurino come falsa asseverazione, non è ammessa la conformazione dell'attività e dei suoi effetti a legge o la sanatoria ed il dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

Art. 12 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione a comunicazione al sindaco le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria degli effetti di cui alla lett. a) dell'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- recinzione di fondi rustici, ad eccezione di quelli ricadenti in aree sottoposte ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 13 Opere e lavori eseguibili mediante comunicazione.

Nel territorio comunale sono consentiti gli interventi di opere interne di cui all'art. 26 della L.N. 47/85, come sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85, nonché quelli previsti dall'art. 20 della L.R. 4/2003.

Pertanto, in deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo (comma così modificato dall'art. 12 della L.R. 15/2006).

Dette strutture, sempreché ricadenti su aree private e non prospicienti su pubbliche vie o piazze, generalmente prefabbricate e smontabili, devono essere destinate a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo per un periodo massimo di sei mesi, salvo periodi più lunghi per comprovate e motivate esigenze, devono essere realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione e non comportare cambio di destinazione d'uso dell'ambiente cui esse si riferiscono, né aumento di superficie utile o di volume, né modifica della sagoma della costruzione o modifica dei prospetti prospicienti pubbliche vie o piazze.

Nei suddetti casi, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, corredata da esaustiva documentazione grafico-progettuale, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento previsto dalla legge in favore del Comune.

L'Ufficio Urbanistica restituirà all'interessato una copia della documentazione depositata ai sensi delle norme sopracitate, opportunamente vidimata, fermo restando che la vidimazione è resa esclusivamente quale mera attestazione di deposito e non anche in segno di avvenuta verifica di conformità, le cui valutazioni potranno essere

oggetto di autonomo e distinto procedimento e, qualora ritenute illegittime, di intervento in via sanzionatoria ex legge 47/85 e 37/85: nella circostanza il committente ed il tecnico che ha asseverato le opere in questione assumono le responsabilità di legge in caso di eventuali violazioni delle norme di settore e dello strumento urbanistico vigente.

Art. 14 Opere interne agli stabilimenti industriali.

Per gli edifici artigianali e per quelli industriali, compresi gli stabilimenti, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche le opere di riparazione degli impianti tecnologici, oltre a quelle specificate nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977 n. 1918, intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, e la loro realizzazione è consentita –sempre che esse siano interne al perimetro dello stabilimento e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto- previo deposito ed asseveramento della documentazione di progetto con la procedura di cui all’art. 9 della L.R. 37/85 e s.m.i. (opere interne).

Non è consentito fare ricorso alla suddetta procedura in presenza di aree o immobili sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In considerazione che detta circolare ministeriale contrasta in parte con le norme regionali, ivi comprese quelle riportate all’art. 5 della L.R. 37/85 (obbligo di autorizzazione per posa di prefabbricati ad una sola elevazione, interventi di manutenzione straordinaria, ecc.), si prescrive che, ove le aziende intendessero invece realizzare nuove costruzioni, anche se di carattere accessorio e pertinenziale (garitte, locali per posti fumo, ripari per operatori di pese a bilico, ecc.), con o senza permanenza di persone, ovvero sostituire porzioni più o meno rilevanti degli impianti preesistenti, dovranno richiedere idoneo titolo edilizio abilitativo: in tale circostanza è consentito, a scelta dell’interessato e nei limiti delle vigenti disposizioni regionali e del presente regolamento edilizio, sostituire la richiesta del titolo edilizio abilitativo esplicito (concessione/autorizzazione) con la procedura di D.I.A. o di S.C.I.A.

Art. 15 Opere e lavori eseguibili d’urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l’obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai successivi articoli per il completamento delle opere e la realizzazione degli interventi risolutivi.

Art. 16 Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all’incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente; per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

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

A garanzia di tale versamento, prima del rilascio della concessione edilizia, il concessionario deve depositare una fidejussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria contenente la clausola di rinuncia alla preventiva escussione e di pagamento "a prima richiesta" in favore del Comune, di importo pari alla quota del contributo complessivo dovuto comprensivo degli interessi legali, e maggiorato della penalità massima prevista dall'articolo 50 della Legge Regionale n. 71/1978. Il mancato deposito dei citati titoli di garanzia, comporta la perdita del beneficio della rateizzazione e legittima il Comune ad agire coattivamente per la riscossione del contributo.

Art. 17 Commissione edilizia comunale

Nel rispetto dell'art. 19 della legge regionale 5 aprile 2011, n. 5, relativa a «Disposizioni per la trasparenza, la semplificazione, l'efficienza, l'informatizzazione della pubblica amministrazione e l'agevolazione delle iniziative economiche. Disposizioni per il contrasto alla corruzione ed alla criminalità organizzata di stampo mafioso. Disposizioni per il riordino e la semplificazione della legislazione regionale successive modifiche ed integrazioni», allo scopo di favorire lo snellimento e l'accelerazione del procedimento amministrativo per il rilascio della concessione edilizia, la commissione edilizia comunale è soppressa.

Pertanto per la procedura di rilascio della concessione edilizia, da concludersi, ove l'istanza pervenga completa di tutti i documenti, elaborati e pareri previsti dal presente regolamento edilizio, entro settantacinque giorni dalla presentazione, resta salvo quanto previsto dall'articolo 2 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, e s.m.i.

CAPITOLO II RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 18 Richiesta di concessione o autorizzazione e documenti da allegare

Le domande per ottenere la concessione edilizia vanno redatte in carta da bollo, indirizzandole al sindaco, e devono contenere:

- 1) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente e, qualora diverso, del proprietario;
- 2) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, iscritto al rispettivo Albo professionale;
- 3) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- 4) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- 5) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in «diretta economia», quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- a) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- b) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati. Sono aventi titoli legittimi alla richiesta di concessione:
 - superficiario al di sopra del suolo o al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
 - enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
 - usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
 - titolare del diritto d'uso (art. 1021 C.C.) o del diritto di abitazione (art. 1022 C.C.), per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente,
 - locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
 - titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

La concessione può essere richiesta anche da uno solo dei componenti del suolo e/o del manufatto purché egli comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari. In questo caso la concessione è rilasciata al richiedente, senza che ciò possa pregiudicare i diritti vantati dagli altri proprietari. Nel caso di condomini occorre invece esibire la delibera di autorizzazione all'esecuzione dei lavori da assentire; nel caso di immobili con più proprietari che non rientrino nella tipologia condominiale (unità strutturale con due o più immobili appartenenti a soggetti diversi) serve l'assenso di tutti i proprietari nei casi di nuova costruzione o sopraelevazione, fermo restando che tale assenso non è richiesto nei casi di manutenzione ordinaria o straordinaria, nel caso di opere interne o di modifica delle destinazioni d'uso.

La concessione può inoltre essere rilasciata:

- al promittente acquirente, autorizzato dal proprietario a presentare il progetto, a condizione che egli perfezioni ed esibisca, a pena di decadenza della concessione edilizia, l'atto di compravendita prima dell'inizio dei lavori;
- al comodatario a cui il legittimo proprietario abbia riconosciuto nell'atto di comodato, stipulato e registrato nei modi di legge, il diritto di chiedere ed ottenere i necessari titoli edilizi abilitativi per la modifica del bene, oggetto dell'istanza.

Art. 19 Documenti a corredo della domanda di concessione o di autorizzazione

Alla domanda di concessione/autorizzazione edilizia o conformità urbanistica, nonché nel caso di opere pubbliche, oltre all'attestazione di versamento in favore del Comune per tassa istruzione progetti, deve essere allegato il progetto dell'opera, sia in formato digitale su supporto CD-rom (contenenti file esclusivamente di tipo dwg, doc ed xls), sia in formato cartaceo, in numero minimo di cinque copie, costituito di massima dai seguenti elaborati:

- 1) stralcio aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1/10.000 in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente in cui venga individuato il lotto oggetto della richiesta di concessione;
- 3) visura catastale ed estratto di mappa o tipo di frazionamento, tutti in data non anteriore a mesi sei dalla presentazione della richiesta;
- 4) copia conforme del titolo di proprietà;
- 5) dichiarazione sostitutiva resa dal committente con la quale si attesta che l'area di progetto non è già stata asservita ad altre costruzioni (trasferimento di volumi, vincoli a parcheggio, frazionamenti, ecc.), che gli immobili di che trattasi non sono stati oggetto di procedura di infrazione urbanistica e non esiste alcuna causa di limitazione, seppure parziale, dei diritti reali vantati su di esso;

- 6) documentazione fotografica che illustri lo stato di fatto dell'area di sedime e dei fabbricati preesistenti;
- 7) planimetria quotata dello stato di fatto in scala 1/500, opportunamente quotata ed estesa al contesto adiacente il lotto in progetto, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti, lo stato di diritto rispetto a eventuali servitù attive e passive, le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti, gli immobili e gli impianti che comportano specifiche limitazioni e distanze minime (linee ferrate, tralicci elettrici, ecc.);
- 8) planimetria in scala 1/500, redatta secondo le modalità del punto precedente, riportante l'intervento in progetto;
- 9) planimetria del lotto, non inferiore a 1/200, opportunamente quotata recante:
 - gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - le distanze dai confini e dai fabbricati vicini;
 - l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - l'indicazione del tipo di recinzione e degli ingressi;
 - eventuali aree di deposito materiale o lavorazioni allo scoperto, piazzali di scarico, baracche di cantiere, ecc.;
 - schemi delle reti idriche e della fognatura bianca e nera con indicazione dei relativi tracciati e degli allacciamenti;
 - ogni altro elemento necessario ai fini istruttori;
- 10) piante quotate dei singoli piani almeno in scala 1/100, compresi quelli interrati, e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, riportante altresì la loro superficie e l'altezza; dette piante vanno rappresentate sia per lo stato di fatto che per quello di progetto.

Occorre altresì integrare lo stato di fatto con una dichiarazione sostitutiva con la quale il richiedente attesta che detto stato di fatto è conforme al progetto approvato (riportare gli estremi di approvazione) e che nel tempo non sono state eseguite modifiche tali da richiedere una nuova autorizzazione o concessione.

Per le costruzioni realizzate prima che la legge imponesse il preventivo conseguimento del titolo edilizio occorre integrare il rilievo dello stato di fatto con una dichiarazione sostitutiva con la quale il richiedente attesta la data di costruzione dell'immobile originario e l'inesistenza di modifiche realizzate nel corso degli anni che possano aver comportato la necessità di richiedere una nuova autorizzazione o concessione;
- 11) due sezioni verticali, almeno in scala 1/100, fra di loro perpendicolari, di cui almeno una passante per la scala, riportanti anche i distacchi dai confini, dai fabbricati vicini e l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; dette sezioni devono essere sufficientemente quotate ai vari piani, compreso quello di copertura, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 12) prospetti esterni almeno in scala 1/100, opportunamente estesi alle adiacenze, relativi sia allo stato di fatto, sia a quello di progetto;

- 13) computo dei volumi, delle superfici coperte e degli altri indici previsti e verifica della loro compatibilità con quelli prescritti dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, completi di idonea schematizzazione grafica delle sagome plano-altimetriche dell'opera, nonché prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione di cui alle vigenti disposizioni di settore;
- 14) relazione tecnico-illustrativa che descriva in maniera esaustiva le strutture portanti, i materiali ed i colori da impiegare nelle costruzioni, le finiture interne, le dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie, i rapporti di illuminazione in funzione dell'estensione dei vari locali. Nel caso di attività produttive (artigianali, industriali, ecc) occorre riportare la descrizione completa del ciclo lavorativo dell'azienda, il quantitativo dei prodotti e delle merci che si presume di impiegare ed i parametri osservati per il rispetto delle norme ambientali e di sicurezza, quali, emissioni in atmosfera, smaltimento rifiuti, emissioni sonore, antincendio, ecc. al fine di consentire in sede istruttoria di valutare quali pareri e nulla osta degli organi esterni all'amministrazione comunale si rendano necessari prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo;
- 15) schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride e, nel caso di aree non servite da pubblica fognatura, progetto completo del sistema di smaltimento reflui, corredato di istanza di autorizzazione allo scarico, calcolo di dimensionamento secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 04/02/77 ed apposito studio che accerti le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico dello smaltimento dei reflui;
- 16) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 17) progetto degli impianti tecnologici da installare (idrico, fognario, elettrico, ecc.), corredato di verifica del calcolo di fulminazione di cui alla norma CEI 81-10/4, ovvero, nei soli casi consentiti, dichiarazioni di esclusione di cui alle L.N. 46/90 e D.M. 37/2008; resta ovviamente inteso che la verifica ex CEI 81-10/4 è dovuta solo ove l'intervento edilizio in progetto comporti nuove volumetrie superiori a mc. 200;
- 18) relazione illustrativa, elaborati grafici delle percorrenze, degli spazi e delle soluzioni adottate per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie e dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, riferito sia agli immobili residenziali, sia a quelli ad uso diverso (garage, negozi, uffici, ecc.), di ogni piano, fermo restando che rampe e percorsi inclinati di qualunque genere non possono occupare in alcun modo gli spazi pubblici ed i marciapiedi;
- 19) modulo statistico ISTAT, debitamente sottoscritto, da sottoporre alla controfirma del responsabile del procedimento (modulo per la Camera di Commercio);

Ogni elaborato grafico deve essere redatto, di norma e salvo casi eccezionali limitati a opere di modestissima entità, su fogli standard tipo A0 o A1, muniti di apposita testata o cartiglio da cui si evinca il Comune concedente, la Ditta Committente, l'oggetto preciso della istanza di concessione, il titolo dell'elaborato ed il numero della tavola ordinato

secondo una sequenza puntuale, preferibilmente di tipo cardinale (1, 2, ... n). E' pertanto espressamente vietata, al di fuori delle eccezioni sopra indicate, l'esibizione di elaborati grafici e progettuali non conformi a detto standard, restando quindi vietata la presentazione sotto forma di fogli A4 e A3, siano essi rilegati o sfusi.

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione/autorizzazione edilizia o conformità urbanistica concernenti varianti di progetti già approvati; in tale caso occorre esibire anche una tavola comparativa da cui si evincano le opere approvate e quelle in variante.

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

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere accompagnata dal parere igienico-sanitario e, ove necessario, dal parere del Consorzio A.S.I., dell'A.R.P.A., dell'Ufficio di Medicina del Lavoro, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza BB.CC.AA., nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. Tutti i pareri vanno acquisiti a cura e spese del richiedente la concessione, senza che da ciò derivi alcun onere per il Comune, e devono essere completi di elaborati grafici, vistati dall'organo che ha espresso il medesimo parere, da trattenere agli atti dell'Ufficio Urbanistica.

Per le opere che ricadono all'interno del cosiddetto "sito Priolo" di cui alla L.N. 426/98 e s.m.i. il committente dovrà inoltre esibire la certificazione ministeriale relativa allo svincolo dell'area di sedime.

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

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

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette

deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

La richiesta di ogni concessione edilizia relativa ad interventi di nuove costruzioni ex novo e/o di demolizione e ricostruzione deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'opera sia a riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione, sottoscritta da tecnico abilitato ed iscritto all'albo professionale di appartenenza, completo di verifica di stabilità dei fronti di scavo e dei pendii e delle emergenze orografiche limitrofe. Allo studio di che trattasi dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal progettista e dal geologo incaricato con la quale si attesta che l'intervento in progetto non è in contrasto con lo studio geologico tecnico redatto a supporto dello strumento urbanistico e con le vigenti norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Lo studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art 5 della L.R. 37/85 quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano sostanzialmente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o di opere di particolare incidenza.

Tutti gli elaborati progettuali di cui al presente articolo e le relative relazioni devono essere sottoscritti da un tecnico abilitato ed iscritto all'albo o collegio professionale di appartenenza, il quale apporrà anche il relativo timbro riportante gli estremi di iscrizione, e dovranno essere controfirmati, a pena di improcedibilità, anche dal committente in segno di accettazione.

Art. 20 Acquisizione di pareri interni

Tutti i progetti relativi a costruzioni o rilevanti modifiche di impianti produttivi dovranno obbligatoriamente essere sottoposti, prima del rilascio del necessario titolo edilizio, al preventivo parere dell'Ufficio Ambiente/Ufficio Protezione Civile del Comune per quanto attiene le problematiche e le implicazioni di carattere eco-ambientale (emissioni in atmosfera, rumore, tutela delle acque e pozzi trivellati, interferenza con il suolo ed il sottosuolo, rifiuti, ecc.), le interferenze con S.I.C. e Z.P.S., le verifiche di sicurezza e di compatibilità con i piani comunali di protezione civile.

Tutti i pareri interni vanno resi dai competenti uffici comunali, giusto art. 17 della L.R. 10/1991 e s.m.i., entro venti giorni dalla richiesta avanzata dal Settore Urbanistica. Trascorso infruttuosamente il termine sopra segnato i pareri si intendono acquisiti favorevolmente e nel titolo edilizio abilitativo si darà atto dell'avvenuta decorrenza del silenzio-assenso, restando comunque ferme, come prescritto dalla suddetta disposizione di legge, le responsabilità disciplinari, amministrative, ecc. dell'ufficio inadempiente che ha concorso a determinare l'applicazione del suddetto silenzio-assenso.

Art. 21 Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

A seguito della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascerà al richiedente apposita attestazione, in conformità alle disposizioni riportate nell'art. 2 della L.R. 17/94 e s.m.i., con l'indicazione:

- del numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- della data del ricevimento della domanda stessa,
- del nome e cognome del responsabile del procedimento che ne curerà l'istruttoria.

Art. 22 Istruttoria della domanda

I responsabili del procedimento, nel rispetto dell'ordine cronologico delle pratiche loro pervenute, compiono l'istruttoria degli atti ed elaborati presentati per ottenere i necessari titoli edilizi abilitativi.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, vengono comunicati al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti, necessari per la successiva definizione dell'attività istruttoria.

In tal caso il richiedente ha tempo sessanta giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente, giusto art. 2 della L.R. 17/94 e s.m.i.

Decorso tale termine la domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, completata e consegnata secondo le previsioni del precedente comma, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego. In tal caso l'interessato può avviare la procedura del tacito assenso della concessione edilizia con le modalità previste dall'art. 2, comma 6 e 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, e s.m.i.

Art. 23 Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939, per l'abbattimento degli alberi, per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito. In tal caso detti elaborati saranno limitati a quelli strettamente necessari per individuare compiutamente l'intervento da eseguire, anche facendo ricorso alla documentazione fotografica di supporto.

Art. 24 Progetti di massima

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

CAPITOLO III RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 25 Rilascio delle concessioni

La concessione è rilasciata dal Comune al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

A seguito del parere espresso dal responsabile del procedimento, il dirigente del Settore approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato.

Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione, invitando l'interessato a ritirare in Comune la relativa concessione previa definizione degli adempimenti conclusivi (presentazione valori bollati, versamenti per registrazione concessione, ecc.). Eventuale inerzia dell'interessato superiore a tre mesi deve intendersi quale rinuncia alla istanza di concessione edilizia, con conseguente decadenza della stessa e della documentazione a corredo esibita.

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

L'eventuale dissenso del dirigente del Settore dal parere del responsabile del procedimento deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme del responsabile del procedimento o di altri organi che hanno espresso il prescritto parere.

Le concessioni e le autorizzazioni vengono consegnate ai rispettivi richiedenti o altra persona espressamente delegata dagli stessi, mediante consegna *brevi manu* presso il competente Ufficio Urbanistica, corredate da almeno una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, ed escludendo, salvo casi particolari, qualunque forma di notifica.

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

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

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

Art. 26 Efficacia e validità della concessione – Voltura

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

La concessione edilizia ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita, prima della ultimazione dei relativi lavori, ai successori o aventi causa dell'area di sedime, ovvero dell'edificio qualora la proprietà sia stata separata.

In caso di trasferimento dell'immobile prima della comunicazione di ultimazione dei lavori l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

La variazione di intestazione o voltura è accordata, a seguito di motivata istruttoria, con provvedimento del dirigente competente, previa presentazione delle medesime garanzie previste dal titolo trasferito e dovrà menzionare l'atto notarile di trasferimento dell'area o dell'immobile. La voltura comporta l'assunzione da parte del richiedente di tutti gli obblighi previsti nel titolo originario, ivi compresi quelli relativi agli oneri concessori.

L'atto di voltura dovrà infine essere opportunamente annotato nel registro delle concessioni edilizie, facilitando così le successive ricerche d'ufficio del carteggio ad esso afferente.

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

Dopo l'ultimazione dei lavori non sarà più possibile procedere alla voltura della concessione edilizia.

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

Art. 27 Decadenza e proroga delle concessioni

Le opere previste dalla concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dal rilascio della stessa, previa formale comunicazione al Comune, ed ultimate entro i tre anni successivi.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, la concessione decade e all'interessato sarà trasmesso la conseguente pronuncia di decadenza *ope legis* del precedente titolo edilizio.

In questo caso, non essendo ammessi provvedimenti di rinnovo di concessioni edilizie scadute per decorrenza dei termini sopra indicati, l'interessato, non potendo utilmente continuare le opere assentite, ove volesse continuare i necessari lavori dovrà richiedere una nuova concessione. In questo caso la nuova concessione riguarderà solamente la parte di opera non realizzata.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

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

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunta l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Art. 28 Deroghe

Il dirigente del Settore, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Art. 29 Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il dirigente del Settore, sentiti il responsabile del procedimento e l'ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautela 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 dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo dei titolari di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere,
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 30 Proroga, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenerne la proroga, che può essere accordata in caso di comprovate circostanze estranee alla sua volontà, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

Scaduto il termine assegnato con l'autorizzazione l'interessato dovrà richiedere una nuova autorizzazione edilizia.

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

E' consentita la proroga, e non il rinnovo, delle autorizzazioni edilizie per brevi periodi, in genere non superiori a sei mesi, e solo per fatti estranei alla volontà dell'interessato che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione da dimostrare in maniera dettagliata al momento della presentazione dell'istanza di proroga. In alternativa l'interessato per la porzione di intervento non realizzato potrà sempre chiedere una nuova autorizzazione edilizia oppure fare ricorso alla procedura di D.I.A. o S.C.I.A.

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

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

L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 27.

Art. 31 Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con l'approvazione della variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di un provvedimento del Comune sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

La realizzazione di piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari o che comportino modifiche o aggiunte di pertinenze, integrazioni di impianti tecnologici, cambi di destinazioni d'uso dei locali o delle unità immobiliari precedentemente assentite, esecuzione di opere di cui agli artt. 5 e 6 del presente regolamento, saranno assentite dal Comune mediante semplice autorizzazione edilizia, chiesta ed ottenuta nel rispetto della prassi

procedimentale descritta al precedente Capitolo II. In tal caso l'istanza di variante, qualora la documentazione esibita sia completa di tutti i documenti ed elaborati necessari, si intende accolta se il Comune non si pronuncia entro 60 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune ed il richiedente potrà dar corso ai lavori in questione dandone opportuna comunicazione preventiva.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497, ora indicati nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

CAPITOLO IV ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 32 Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata o consegna all'Ufficio Protocollo, ove ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia, la visita di controllo dei tecnici comunali per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche (verbale di allineamento e quote) cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare, allegando elaborato grafico descrittivo in doppia copia.

La visita è eseguita dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio e occorrerà rispettare gli allineamenti e le quote indicate negli elaborati allegati alla concessione edilizia.

In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il dirigente competente, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire –di concerto con il Direttore dei lavori– quote ed allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del responsabile della sicurezza e del costruttore: la relativa comunicazione, a pena di nullità deve essere controfirmata in segno di accettazione, da questi ultimi.

Egli ha inoltre l'obbligo, a pena di sospensione dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo, di trasmettere al Comune, ai sensi dell'art. 90 del D.to Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, prima dell'inizio dei lavori:

- esatto nominativo dell'esecutore/i dei lavori
- copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.to Lgs. 81/2008
- documento unico di regolarità contributiva dell'esecutore/i dei lavori, compresi i lavoratori autonomi, in corso di validità;
- dichiarazione congiunta sottoscritta dal committente e dal responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione prescritta dall'art. 90, comma 9, lettere a) e b), del D.to Lgs. 81/2008

In mancanza della suddetta documentazione la sospensione dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo avviene automaticamente, senza alcun obbligo di preventiva comunicazione da parte del Comune. I lavori eventualmente eseguiti in tale circostanza sono considerati "abusivi" ed espongono il committente, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice alle sanzioni di legge, comprese quelle di natura penale.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Comune entro i successivi dieci giorni.

Eventuali dimissioni del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza, senza che sia intervenuta la loro tempestiva sostituzione, preclude l'ulteriore corso dei lavori che andranno sospesi sino a nuovo incarico ed accettazione da comunicarsi con le medesime modalità previste al comma precedente, restando peraltro ferme ed immutabili le eventuali decadenze per mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori eventualmente maturate medio tempore.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata R/R o raccomandata a mano consegnata all'Ufficio Protocollo, ai sensi e per i fini del precedente articolo 22.

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

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno ma consistono nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Art. 33 Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art. 34 Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Art. 35 Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa

disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art. 36 Ultimazione dei lavori

Il direttore dei lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art. 37 Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa e regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

Art. 38 Autorizzazione di abitabilità e agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Comune. L'agibilità riguarda le opere civili destinate ad attività industriale (esclusi gli impianti), commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente, oltre ai diritti dovuti per il rilascio del certificato, deve depositare presso l'Ufficio Urbanistica del comune i seguenti documenti:

- a) attestazione di versamento della sanzione di legge, nei casi di utilizzo di immobile prima del rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità;
- b) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti.

Nei casi di cambi di destinazione d'uso senza opere edili di immobili preesistenti (ad eccezione di quelli posti al piano terra e privi di piani sottostanti) e già muniti di collaudo statico, occorrerà allegare anche perizia giurata da cui si evinca:

- che le nuove destinazioni d'uso sono compatibili con i carichi accidentali usati nella costruzione originaria e che pertanto per l'opera non è stato necessario chiedere una nuova autorizzazione ex lege 64/74 in quanto non sono stati

apportati incrementi di carico alle strutture preesistenti, riportando chiaramente la norma di legge che prevede tale deroga;

- che le strutture sono idonee a resistere ai sovraccarichi previsti dalle leggi per la nova tipologia di destinazione dei locali in progetto, riportando anche l'esito delle prove di carico eseguite, con particolare riferimento alla verifica della freccia elastica, e confrontandone la lettura con il valore di calcolo

- c) licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato;
- d) duplice copia del progetto approvato dal comune;
- e) prova dell'avvenuto accatastamento con esibizione delle visure catastali di partita nonché copie delle planimetrie vidimate dall'U.T.E.;
- f) perizia giurata tecnico-descrittiva, delle opere eseguite, resa dal Direttore dei lavori, ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Presidente della Repubblica n. 425 del 22 aprile 1994 che 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, ivi comprese quelle in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- g) certificato finale di prevenzione incendi o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del Decreto Presidente della Repubblica n. 37/1998;
- h) dichiarazione sostitutiva, resa dal direttore dei lavori, attestante il regolare conferimento di tutti i rifiuti prodotti, corredata da copie conformi dei formulari previsti dal D.to Lgs. 22/97, fermo restando che non è consentito il loro riutilizzo per il ricolmo o reinterro degli scavi;
- i) dimostrazione dell'avvenuto deposito della progettazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i., comprendente, nei casi previsti dalla norma, la dichiarazione di fine lavori completa di asseveramento di cui all'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 192/2005 e la certificazione energetica;
- j) documentazione relativa agli impianti tecnologici di cui alla Legge n. 46/1990 ed al successivo D.M. 22.01.08, n. 37 con, a secondo dei casi, originale del relativo progetto con dimensionamento dei vari elementi;
- k) dimostrazione dell'avvenuto deposito della verifica di fulminazione di cui alla norma CEI 81/10-4;
- l) omologazione impianto elettrico e di messa a terra da parte dell'Ispesl ovvero dichiarazione sostitutiva, sottoscritta congiuntamente dal proprietario e dal Direttore dei lavori, attestante l'avvenuta richiesta di omologazione al medesimo Istituto;
- m) relazione fonometrica, sottoscritta da tecnico competente in acustica, nel caso di attività produttive e commerciali in prossimità di immobili residenziali, da cui si evinca il rispetto dei limiti delle relative emissioni;
- n) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 27/1986 e del Decreto Legislativo n. 152/2006, e dimostrazione del sistema di approvvigionamento idrico previsto con l'atto di concessione;
- o) dichiarazione sostitutiva attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del Decreto Legislativo n. 152/2006, quando richiesto;

- p) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Presidente della Repubblica n. 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del Decreto Presidente della Repubblica n. 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- q) prova dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori;
- r) documentazione fotografica dell'opera eseguita;
- s) altra eventuale documentazione che il responsabile del procedimento, a secondo dei vari casi prospettatisi, riterrà indispensabile acquisire al fine di accertare la regolarità delle opere eseguite e la loro agibilità.

Il responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di abitabilità o di agibilità e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica tramite sopralluogo la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, oltreché l'abitabilità e/o agibilità della stessa di concerto con gli altri uffici competenti.

Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'amministrazione comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.

Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.

Nei casi in cui le opere eseguite sono sottoposte dal Regolamento Edilizio o dalle leggi di settore a prescrizioni dimensionali, è ammessa, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato, una tolleranza massima di scostamento del 3%. La tolleranza non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione dei diritti di terzi.

Il dirigente competente, entro 60 giorni dalla richiesta del certificato ovvero 45 giorni dal completamento della documentazione integrativa richiesta, sulla base della citata documentazione e delle risultanze del sopralluogo e dei collaudi, rilascia il certificato di abitabilità o agibilità da valere anche come certificato di conformità edilizia dell'opera al progetto approvato, di sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate in base alle disposizioni vigenti.

Il certificato va richiesto ogni qualvolta vengano realizzati interventi sugli edifici esistenti che influiscono sulle condizioni di cui al precedente comma.

Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia, o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili, così da rendere tali parti autonomamente utilizzabili.

Il certificato di abitabilità o di agibilità non può essere negato in caso di variazioni non essenziali, salvo l'applicazione di norme sanzionatorie.

Per gli edifici residenziali trova applicazione l'articolo 3 della legge regionale n. 17 del 31 maggio 1994.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per le costruzioni cimiteriali, le quali in mancanza della prescritta certificazione non potranno essere utilizzate con conseguente diniego del nulla osta alla sepoltura.

Art. 39 Dichiarazione di inabitabilità – Sgombero.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

Art. 40 Validità

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati in tutti i cantieri, qualunque sia la loro entità ed importanza, nonché nel caso di autorizzazioni relative a opere che interessano l'aspetto esteriore delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 41 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

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

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

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

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

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

Art. 42 Scarico dei materiali – demolizione pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.

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

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

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

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

Art. 43 Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 44 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

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

In caso di inadempienza il Comune può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 45 Salubrità del terreno

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

Art. 46 Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nei successivi articoli come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato del terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 91.

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

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

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 47 Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 64, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L.N. 10/91 e s.m.i. che prevede di graduare l'applicazione delle norme per il contenimento del consumo di energia nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non sussiste l'obbligo di depositare gli elaborati di progetto previsti dalla medesima legge nei seguenti casi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- cambi di destinazione d'uso;
- ristrutturazioni, ampliamenti ed aggiunte che non comportino nuove volumetrie superiori al 20% di quelle preesistenti.

Art. 48 Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti per tutti i locali classificati nel successivo art. 64 come A1, A2, S1 ed S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 300 Hz misurate con metodi normalizzati.

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

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 49 Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- **acque meteoriche:**
comprendono le acque piovane;

- **acque nere:**
comprendono le acque degli scarichi di vasi, di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiana o commerciali;
- **acque inquinanti:**
sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Art. 50 Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazione totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche e nere deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo avere ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art. 51 Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 64, come A1, A2 ed S1, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Nei casi in cui l'immobile non è servito dall'acquedotto comunale o da pozzo privato regolarmente autorizzato, è consentito soddisfare il fabbisogno idrico mediante accumulo di serbatoio da rifornire tramite autobotte autorizzata.

Art. 52 Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 64, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

Art. 53 Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita, e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

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

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

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

Art. 54 Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 64 come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 64 come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m. 10 da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 55 Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abilitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

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

Art. 56 Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 57 Caratteristiche dei fabbricati

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

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

Art. 58 Centrali termiche

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. la separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico o comunque non inferiore a mq. 0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas, combustibili devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art. 59 Autorimesse

Le autorimesse pubbliche e private di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq contestualmente alla richiesta del titolo edilizio abilitativo devono essere corredata del prescritto parere rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini delle norme di prevenzione incendio e devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere inferiore a ml. 2,40;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

Sono consentite altezze interne maggiori nonché diverse caratteristiche delle strutture, delle superfici di areazione e delle porte di accesso solo ove il progetto, qualunque sia il numero di autoveicoli da accogliere, sia munito di nulla osta dei vigili del fuoco.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivano alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista con rampe pedonali aventi pendenza max pari all'8%.

Art. 60 Nulla-osta dei vigili del fuoco

Il nullaosta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente art. 38 del presente Regolamento, nel

caso di edifici di altezza superiore a m. 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.)

Art. 61 Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pura metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole l'interruzione del flusso,
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 62 Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazioni, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art. 63 Rinvio a leggi particolari

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

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

CAPITOLO VIII CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art. 64 Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che ti configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- f) attività artigianali e commerciali non nocive o moleste.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle o locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq.12,00;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq.5,00;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Ufficio in sede istruttoria.

Art. 65 Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

Le disposizioni regolamentari non si applicano per gli immobili esistenti e regolarmente realizzati prima del presente regolamento.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1 e A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 e A2 nel precedente art. 64, posti a qualunque livello dell'edificio, non deve essere inferiore a m. 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2 con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40 con la eccezione dei locali destinati a cantine o garage per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50, sono considerati come locali di categoria A, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

3) Per tutti i locali di categoria A ed S, nel caso di cantieri temporanei e mobili o di prefabbricati ad uso non abitativo, trattandosi di costruzioni standardizzate, sono consentite altezze diverse, mai inferiori a ml. 2,20, a condizione che la permanenza delle persone sia ivi saltuaria e limitata a ben definite operazioni.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 – punti a) e b)

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letti devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 per due persone; quelli adibiti a

soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15,00 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetrica minima pari a 26,00 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

Ogni alloggio deve avere una superficie utile abitabile, al netto delle superfici non residenziali, non inferiore a mq. 45,00, fermo restando che per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14,00 per i primi quattro abitanti ed a mq.10,00 per ciascuno dei successivi.

Sono comunque consentiti alloggi monostanza; questi, se per una persona, devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 20,00 mq, intendendosi come tale la dimensione minima del vano principale dell'immobile ove si prevede presenza di pubblico.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come 1 punto c) e A2 punti a), e d), nel precedente art. 64, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima m. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

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

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo art. 79.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 64, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Per i locali di categoria A2 è consentito derogare dall'obbligo di rispettare il rapporto di illuminazione di 1/8, essendo consentita l'illuminazione artificiale e l'aerazione forzata, previa presentazione al Comune di opportuno progetto impiantistico contestualmente al richiesta del titolo edilizio abilitativo, atteso che essi possono essere assimilati a locali con ridotta permanenza del pubblico.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra le superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

D) Riscaldamento

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 66 Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art. 67 Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisposta ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

Nonostante ciò, nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili aventi altezza minima netta di ml. 2,00, sia al di sotto che al di sopra del soppalco, purché essi abbiano uno sviluppo limitato ad una superficie massima pari al 25% di quella del vano su cui insistono.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Art. 68 Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a ml. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di ml. 1,60 il livello del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 69 Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'ufficiale sanitario, ad evitare inconveniente di carattere igienico.

Art. 70 Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili (denominati anche "mansarde") e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media interna risulta inferiore a ml. 2,00 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 30%, anche se destinati a servizi tecnici.

I locali tecnici, proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti, come chiarito al precedente art. 3 (cfr. definizione di volume) sono ammessi con le limitazioni e le precisazioni riportate nella circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973.

Nei sottotetti non abitabili non è consentito ricavare locali di categoria A1, A2 ed S1.

Le falde dei sottotetti di cui ai commi precedenti, a meno di essere considerati interamente abitabili e computati volumetricamente ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici previsti dal vigente P.R.G. e del pagamento degli oneri, non possono avere quota di imposta netta, misurata lungo il perimetro interno del tamponamento del fabbricato ed in ogni loro punto, superiore a ml. 1,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante asole (finestre complanari alle falde e che non emergono dalla relativa superficie) ricavate nelle falde del tetto stesso, distribuite congruamente lungo l'intera superficie, evitando di concentrarle solo in alcuni punti. La dimensione di dette asole non può superare 0,40 mq ogni 30 mq. di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

Non è consentita la realizzazione di abbaini e simili, nonché di finestre e di porte lungo le pareti di tamponamento perimetrali, tranne nel caso in cui i relativi ambienti sottotetto vengono computati nel volume consentito.

Non è inoltre consentito aprire i locali sottotetti su terrazze piane, di qualunque dimensioni, poste allo stesso livello, tranne nel caso delle mansarde, i cui ambienti sottotetto vengono computati per intero nel volume consentito.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 65, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Qualora per esigenze varie, ivi comprese quelle di isolamento idrotermico, si vogliano realizzare coperture tecniche orizzontali o inclinate a protezione della superficie terrazzata, anche mediante sistemi di termocopertura sorretti da pilastri metallici, in tutto o in parte liberi sui lati, l'altezza del sottotetto così definito, misurata all'estradosso, non potrà superare quella del muretto d'attico al fine di evitare qualunque modifica del prospetto o incompatibilità con le norme regolamentari che disciplinano il decoro urbano. Sono consentite altezze maggiori, nel rispetto delle indicazioni fornite al successivo art. 92, a condizione che gli spazi sottostanti (nessuno escluso), anche se privi di chiusura perimetrale, siano conteggiati ai fini del calcolo del volume, del rapporto di copertura, del numero dei piani e dell'altezza massima consentiti nella relativa zona territoriale omogenea ed a condizione che l'opera così realizzata si integri con la morfologia della costruzione sottostante e con il decoro architettonico ed ambientale del contesto circostante.

Art. 71 Locali integrativi per la residenza

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

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

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

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

La volumetria dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non va computata ai fini del calcolo degli oneri dovuti a titolo di contributo sul costo di costruzione.

CAPITOLO IX NORME RIGUADANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Le norme del presente capitolo sono riportate a titolo meramente esemplificativo, restando inteso che nelle costruzioni, sia pubbliche, sia private, occorre rispettare integralmente il contenuto delle disposizioni riportate nel D.M. 14 giugno 1989, n. 236, nella L.N. 9 gennaio 1989, n. 13, e nelle altre norme di settore.

Per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è fatto obbligo al progettista di accertare il criterio generale di progettazione a cui deve soddisfare l'immobile oggetto di richiesta, allegando quindi una esauriente relazione illustrativa e gli elaborati grafico-progettuali delle percorrenze, degli spazi e delle soluzioni adottate per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie, oltre ad una sua dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa nei modi di legge, che asseveri il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 72 Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle «barriere architettoniche»

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Comune, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte del responsabile del procedimento, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

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

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

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

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

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

Art. 73 Percorsi pedonali

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

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

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

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m. 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 74 Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A – Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di m. 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. in caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

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

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

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B – Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

Art. 75 Accessi

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

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.

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

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

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

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

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

Categoria B – Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m. 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

Art. 76 Piattaforma di distribuzione

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

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq. 6,00 con il lato minore non inferiore a m. 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

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

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

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

Art. 77 Scale

Categoria A – Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

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

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

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm. 27;
- alzata massima cm. 18.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75° - 80°.

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

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

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,03.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

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

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

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

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

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

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A ad eccezione delle scale, i cui gradini devono avere la pedata non inferiore a cm. 27 ed alzata non superiore a cm. 18.

Art. 78 Rampe

Categoria A – La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m. di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 74 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri, ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m. 0,90 prolungato in piano per cm. 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 75 (qualora la rampa non sia definita da parete verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10).

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

Art. 79 Ascensori

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

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

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

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

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di mt. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di mt. 1,20 dal pavimento. Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

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

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m.;

- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza > di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categoria A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = 0,45 cm da terra).

L'ascensore per gli edifici ad uso privato è obbligatorio dopo i 10 mt. di altezza calcolata al filo di gronda.

Art. 80 Corridoi e passaggi

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

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

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

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

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

Art. 81 Porte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B – Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

Art. 82 Pavimenti

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

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

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

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

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

Art. 83 Locali igienici

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

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

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

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

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimano orizzontale e verticale, campanello elettrico di segnalazione. La tazza WC deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il WC un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza WC deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza WC e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza WC, porta carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza WC, lateralmente all'accesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoria B – In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 21,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

Art. 84 Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A – Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

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

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

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

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

Art. 85 Impianti telefonici

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

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

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno dello speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm. 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;

- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una l'altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

Art. 86 Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

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

Tale zone deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

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

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20 – 1,40 m;
- larghezza 1,10 m;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello e di lunghezza minima di 1,00 m;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc.. qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

Art. 87 Locali di ufficio accessibile al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

A) I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolare affluenze di pubblico, prevedere transenne guida persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0,70 m ed avere lunghezza minima di m. 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m. dal limite del bancone contiguo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano, di 0,90 m.

Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra i 1,10 m e 1,80 di altezza del pavimento.

CAPITOLO X PRESCRIZIONI VARIE

Art. 88 Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

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

Art. 89 Zoccolature

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte dell'Ufficio Urbanistica, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 90 Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di ml. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

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

Balconi in aggetto e pensiline sono consentiti su strade pubbliche o private solo a quote pari o superiori a ml. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato rispetto alla quota stradale; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a ml. 4,50 rispetto al piano stradale. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto.

Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 40 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto superiore a ml. 1,00, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, sia rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

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

Art. 91 Intercapedine

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

Art. 92 Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse. Per evidenti ragioni di decoro urbano è rigorosamente vietato l'impiego di strutture di copertura che prevedano l'uso di pannelli di termo-copertura, tipo sandwich e/o similari, in alluminio, in bachelite, ecc. poste a vista: nella circostanza l'estradosso della superficie di copertura, piana o a falde che sia, dovrà essere occultata con idoneo manto di tegole, preferibilmente del tipo tradizionale, elementi di copertura in rame o altri sistemi validi sotto l'aspetto architettonico e ambientale.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

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

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

A tale scopo è consentita previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralacci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

Art. 93 Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni, ove queste non consentano il rispetto delle norme riportate all'art. 3 del presente regolamento e, in particolare, quelle di cui alla definizione riportata alla lettera Spi.

Pertanto non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri di recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento

delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e 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, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 1,00.

Art. 94 Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse e dai parcheggi, pubblici o privati, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

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

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o 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 antidrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

Si applicano altresì le norme riportate al successivo art. 102, commi 4 e 5.

Art. 95 Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antidrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

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

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m. 1,50.

Art. 96 Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, parte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e

alla viabilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Le recinzioni fronteggianti vie e piazze pubbliche non possono superare i ml. 2,00, di altezza, misurata rispetto alla strada medesima, di cui ml. 1,00-1,20 costituito, nel rispetto delle norme di cui al precedente comma, da ringhiera metallica o con elementi prefabbricati. Sono consentite altezze maggiori, valutate caso per caso, solo ove indifferibili ragioni di sicurezza ne prevedano l'obbligo (caserme, commissariati, ecc.).

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità, in base alla normativa vigente, ed essere autorizzati previo assenso dell'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

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

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 97 Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m. 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 98 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a che per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimidazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO XI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 99 Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Gli interventi manutentivi sulle facciate degli edifici devono avere carattere unitario e, in particolare, per evidenti ragioni di decoro, non sono consentite coloriture che non siano estese all'intero prospetto, anche se esso consta di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazione o opere di manutenzione straordinaria anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere dell'Ufficio Urbanistica, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In tal caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

Art. 100 Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

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

Art. 101 Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'installazione delle singole antenne.

Art. 102 Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanenti o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.) le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal sindaco.

Non sono soggette ad autorizzazione edilizia le baracche provvisorie di cantiere, di modeste dimensioni, da porre nell'ambito dei cantieri temporanei o mobili, siano esse destinate a ricovero attrezzi o servizi per le maestranze, ove la costruzione o l'opera da eseguire sia già munita di idoneo titolo edilizio abilitativo. Si precisa che per baracche provvisorie di cantiere si intendono manufatti prefabbricati ad una sola elevazione, da collocare nell'ambito del cantiere solo per la durata dei lavori dell'opera cui essi si riferiscono.

Ove tali prefabbricati non siano di modeste dimensioni occorre invece acquisire, prima della loro collocazione, idoneo titolo edilizio abilitativo. La consistenza di dette baracche andrà riferita in funzione delle effettive necessità logistiche e di cantiere (servizi igienici provvisori, spogliatoi per gli operai, locali per la direzione lavori, ecc), che può variare a secondo della tipologia dell'opera, della durata delle lavorazioni, della loro complessità e della organizzazione aziendale.

Per i cantieri muniti di titolo edilizio abilitativo, tale assest logistico può essere compreso nel suddetto atto abilitativo, ove idoneamente rappresentato nei relativi elaborati di progetto.

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

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

Art. 103 Mostre, vetrine e insegne in genere

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

In particolare, per insegne, iscrizioni, emblemi commerciali e professionali, si prescinde dall'autorizzazione edilizia qualora esse siano del tipo monofacciale, non luminoso, inscrivibili in un rettangolo avente dimensioni massime di cm. 100x50, e caratterizzate da forme e colori di semplice fattura.

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

Tali mostre, vetrine esimili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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

L'installazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarsi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,40 dal marciapiede rialzato, senza invadere in alcun modo la sede stradale. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

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

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

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per

sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada .

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura a spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dell'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 104 Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

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

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite del ciglio del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,40 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,40 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 105 Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

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

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 106 Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e s.m.i., ora attratti dalla disciplina del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

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

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelli esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentito l'Ufficio Urbanistica, che dalle altre Autorità competenti allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 107 Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 108 Zone verdi e parchi

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

Art. 109 Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1448, nonché dal precedente art. 74.

Per “nuova costruzione” deve intendersi qualunque intervento di trasformazione edilizia (quali, ristrutturazioni, ampliamenti, aggiunte, addizioni e sopraelevazioni) che comporti aumenti volumetrici superiori al 20% del volume originario, preesistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Nel caso demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in zona A e B il parcheggio necessario va ridotto al 50%, limitatamente al volume esistente alla data di presentazione del progetto e legittimante realizzato nel tempo, mentre va calcolato per intero sulla nuova e maggiore volumetria in progetto.

I parcheggi possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente all'esterno del fabbricato, entro o fuori terra.

I parcheggi posti al piano terra delle costruzioni non possono avere quota finita del pavimento superiore a cm. 2,50 (come da norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) rispetto al marciapiede pubblico, fermo restando che non è consentito modificare la livelletta di quest'ultimo o della pubblica viabilità per consentire l'accesso al parcheggio interno alle costruzioni. Per necessità di tutela del patrimonio pubblico preesistente le eventuali correzioni del marciapiede che dovessero rendersi assolutamente necessarie dovranno limitarsi esclusivamente alla correzione dell'inclinazione dell'orlatura (ciglione) preesistente del marciapiede stesso, a cura e spese del titolare del parcheggio da servire.

Eventuali maggiori differenze di quota fra quella delle pubbliche vie o piazze e quella del piano di calpestio del parcheggio potranno essere superate, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, con particolare riguardo a quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, mediante l'adozione di specifici accorgimenti e soluzioni tecniche che si sviluppino, a cura e spese del richiedente, all'interno dell'immobile di proprietà, ove ricade il parcheggio stesso.

CAPITOLO XII DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 110 Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

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

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 65.

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

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita l'Ufficio Urbanistica, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art. 111 Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità

deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 51.

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 64, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 50.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 112 Impianto di riscaldamento e acqua calda

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

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

Art. 113 Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 99, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 114 Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 115 Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e, prescritto nel precedente art. 44,
- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche esser realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia,
- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti,
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 116 Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

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

Art. 117 Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. , al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario può far eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 118 Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

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

CAPITOLO XIII DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 119 Modalità per l'apertura e la coltivazione

La coltivazione delle cave è soggetta, secondo la vigente legislazione regionale, a specifico provvedimento autorizzativo rilasciato dal Distretto Minerario territorialmente competente, previo parere rilasciato dall'Ufficio Ambiente del Comune relativamente al progetto di recupero ambientale post coltivazione che l'esercente ha l'obbligo di presentare.

Dopo l'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dal Distretto Minerario, il titolare dovrà acquisire il necessario titolo edilizio abilitativo per porre in essere l'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.) necessaria per la concreta apertura e coltivazione della cava.

La richiesta relativa all'attività di trasformazione urbanistica va presentata allegando la documentazione prevista dal presente regolamento per le opere soggette a concessione, nonché:

- 1) elaborati grafici descrittivi del piano di coltivazione, redatti da un professionista abilitato esperto nel ramo;
- 2) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000;
- 3) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa, all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
- 4) progetto di sistemazione paesaggistico-ambientale, assentito dagli organi competenti, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione;
- 5) elaborati grafici rappresentanti le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico;
- 6) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui al punto precedente.

Art. 120 Revoca della concessione e/o della autorizzazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione e/o l'autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

CAPITOLO XIV PIANI ATTUATIVI. PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA. PROGRAMMI COSTRUTTIVI E INTERVENTI IN FAVORE DI COOPERATIVE EDILIZIE.

Art. 121 Redazione dei progetti di lottizzazione e di piani attuativi in genere

I progetti di piani attuativi devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dal presente Regolamento.

Art. 122 Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere sui piani attuativi devono essere allegati di norma i seguenti documenti, sia in formato digitale su supporto CR-Rom (contenenti file esclusivamente di tipo dwg, doc ed xls), sia in formato cartaceo, in numero minimo di cinque copie, costituito di massima dai seguenti elaborati:

A) il progetto, composto dei seguenti elaborati tecnici:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- 2) La planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) La planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli edifici di fabbricabilità, degli eventuali, allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) Il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1/2000 o 1/1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
 - 7) Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
 - 8) La planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
 - 9) Ogni altro elaborato grafico o progettuale prescritto dalla normativa vigente.
- B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari ed ella quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

Relativamente ai perimetri dei comparti urbanistici di intervento, graficamente individuati dal PRG, si precisa che essi hanno carattere prescrittivo. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al Comparto di intervento, qualora le indicazioni grafiche del PRG riguardanti il perimetro non coincidano perfettamente con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione devono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò comporti la modifica degli altri elementi prescrittivi indicati nel piano regolatore generale.

Art. 123 Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante, la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso sono fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, a convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Art. 124 Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario, del terreno da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

Art. 125 Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di competenza

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo - base di urbanizzazione.

Art. 126 Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si eseguono le norme contenute nel Parte I del presente regolamento.

Art. 127 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentarlo in Comune entro 60 giorni dalla delibera di approvazione del piano attuativo di che trattasi..

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dagli artt. 4 e segg. del presente Regolamento.

La competenza all'approvazione in linea tecnica ed amministrativa del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è dell'Ufficio Tecnico, il quale vigilerà sull'esecuzione dei relativi lavori, curerà le relative procedure di collaudo, i frazionamenti, l'acquisizione al patrimonio comunale, ecc.

Rientra invece fra le competenze dell'Ufficio Urbanistica il rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo e la stipula della convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei lottizzanti, solo dopo che sia intervenuta la suddetta approvazione in linea tecnica.

Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 128 Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

Art. 129 Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di utilizzazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle

opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

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

Art. 130 Programmi costruttivi. Interventi in favore di cooperative edilizie.

L'assegnazione di aree in favore delle cooperative edilizie e l'approvazione dei programmi costruttivi si svolge secondo le medesime modalità illustrate ai precedenti articoli di questo capitolo, nonché nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia.

Il relativo procedimento è di competenza del Settore Urbanistica.

Nel caso in cui sia necessario sottoscrivere apposita convenzione che impegna i cooperatori all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione del versamento degli oneri concessori, si procederà in analogia al contenuto del precedente art. 127.

Pertanto l'Ufficio Urbanistica provvederà al rilascio del necessario titolo edilizio abilitativo ed alla stipula della convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei lottizzanti, solo dopo che sia intervenuta la loro approvazione in linea tecnica da parte del competente Ufficio Tecnico, il quale vigilerà sull'esecuzione dei relativi lavori, curerà le relative procedure di collaudo, i frazionamenti, l'acquisizione al patrimonio comunale, ecc.

In analogia a quanto indicato ai commi superiori ed al precedente articolo 127, si procederà con il medesimo criterio e secondo le competenze ivi indicate in tutti casi in cui il concessionario dovrà provvedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del versamento degli oneri concessori ad esse afferenti.

Art. 131 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali si prevede la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo ... 131, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine di validità del P.R.G.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscono all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

Art. 132 Piani e progetti sottoposti a VAS, VIncA, VIA.

Fermo restando le specifiche competenze in materia dell'Ufficio Urbanistica in merito ai piani urbanistici comunali, rimangono invece di competenza dell'Ufficio Ambiente, limitatamente alle autorizzazioni eco-ambientali, le valutazioni istruttorie e la titolarità dei procedimenti di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., compresi i piani ed i progetti per i quali tale decreto prevede l'obbligo di sottoporli a valutazione ambientale strategica, valutazione di incidenza ambientale, valutazione di impatto ambientale, ecc.

CAPITOLO XV DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.133 Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus – valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Art. 134 Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione:

- che non sia d'intralcio al pubblico transito;
- che non comprometta l'ispezione e la manutenzione delle reti tecnologiche pubbliche (acqua, fognatura, ecc.) eventualmente presenti sotto la sua proiezione orizzontale;
- che la larghezza libera del marciapiede non risulti , di norma inferiore a m. 1,50 né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso;
- di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili;

- che il loro piano di calpestio sia realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso
- di avere copertura a tenda o a tensostruttura leggera.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00.

Dette istallazione non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare in alcun modo i mq. 12,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.

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

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

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

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

Art. 135 Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del sindaco e sentiti il tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscono bruttura pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare direttamente visibili dalle strade di primaria importanza, facendo obbligo di adottare a tal fine idonei sistemi di schermature (recinzioni di forma e consistenza particolare, piantumazione di alberature a chioma fitta, ecc.).

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Nell'ambito dei cantieri temporanei o mobili sono consentiti depositi di materiali a cielo aperto su aree private e gli stessi non sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 136 Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Tecnico, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentito l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Tecnico, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la connessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extra residenziali, ecc.).

Art. 137 Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 138 Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato, per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta a provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Ambiente e dell'Ufficiale sanitario comunale.

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

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

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni che rilascerà l'Ufficio Ambiente e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Art. 139 Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali, esclusivamente per le finalità di cui all'art. 5 della L.R. 37/85 e s.m.i., rimanendo di competenza dell'Ufficio del Genio Civile ogni assenso in merito alle modalità, alle quantità ed alle tariffe di attingimento, nonché il controllo e la verifica degli equilibri idrogeologici di tutto il territorio.

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale, entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti, a distanze inferiori a ml. 30,00 dai confini per non interferire con reti di sub-irrigazione vicinore, e da pozzi di acqua potabile pubblici, nonché nei casi in cui il competente Ufficio Ambiente del Comune non abbia espresso parere favorevole, in segno di verifica di compatibilità nei confronti delle situazioni di inquinamento presenti nel contesto interessato dall'intervento di escavazione. Anche in questo caso il parere va reso, giusto art. 17 della L.R. 10/1991 e s.m.i., entro venti giorni dalla richiesta avanzata dal Settore Urbanistica. Trascorso infruttuosamente il termine sopra segnato i pareri si intendono acquisiti favorevolmente e nel titolo edilizio abilitativo si darà atto dell'avvenuta decorrenza del silenzio-assenso, restando comunque ferme, come prescritto dalla suddetta disposizione di legge, le responsabilità disciplinari, amministrative, ecc. dell'ufficio inadempiente che ha concorso a determinare l'applicazione del suddetto silenzio-assenso.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del sindaco, sentito il Tecnico e l'ufficiale sanitario comunali, qualora si

manifestino effetti relativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriale realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 140 Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 141 Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita l'Ufficio Urbanistica, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada. Nel caso di strade comunali detto parere è rilasciato dall'Ufficio Tecnico secondo le modalità e la tempistica indicata al precedente art. 20.

I passi carrabili e gli accessi privati che si aprono su strade e piazze di proprietà comunale devono inoltre rispettare le norme riportate all'art. 94 ed all'art. 109.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo e dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 73.

Art. 142 Attività di deposito, trasporto, distribuzione e vendita di carburanti e simili

Il Comune rilascia al competente ufficio dell'amministrazione regionale i pareri previsti dalle leggi di settore per il rilascio della autorizzazione necessaria per svolgere attività di deposito, trasporto, distribuzione e vendita di carburanti, gas e simili, nonché per le volture ed i rinnovi dei relativi provvedimenti.

Per le attività di particolare valenza che possono interferire con le matrici ambientali, con il traffico ed il sistema dei trasporti locale, nonché con la sicurezza della zona industriale, detto parere è reso sulla scorta dei preventivi pareri obbligatori che dovranno essere resi dagli uffici comunali competenti nelle seguenti materie:

- Comando Polizia Municipale per quanto attiene il controllo e la gestione del traffico e dei trasporti;
- L'Ufficio di Protezione Civile per la verifica delle eventuali interferenze con la sicurezza industriale, l'accertamento della compatibilità con i piani di emergenza comunali e della sicurezza della popolazione;
- L'Ufficio Ambiente per quanto riguarda le implicazioni di carattere eco-ambientale (emissioni in atmosfera, rumore, tutela delle acque ed interferenza con il suolo ed il sottosuolo, rifiuti, ecc.).

Tali pareri interni vanno resi dai competenti uffici comunali, giusto art. 17 della L.R. 10/1991 e s.m.i., entro venti giorni dalla richiesta avanzata dal Settore Urbanistica. Trascorso infruttuosamente il termine sopra segnato i pareri si intendono acquisiti favorevolmente e nel titolo edilizio abilitativo si darà atto dell'avvenuta decorrenza del silenzio-assenso, restando comunque ferme, come prescritto dalla suddetta disposizione di legge, le responsabilità disciplinari, amministrative, ecc. dell'ufficio inadempiente che ha concorso a determinare l'applicazione del suddetto silenzio-assenso.

CAPITOLO XVI **PRESCRIZIONI DI NATURA AMBIENTALE**

Art. 142bis Prescrizioni scaturite dalla procedura di V.A.S.

Come prescritto dal D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 di approvazione della V.A.S. (valutazione ambientale strategica) redatta ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. a supporto della revisione del P.R.G., tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, siano essi predisposti da committente pubblico o da committente privato, devono essere redatti nell'ottica della tutela e dell'uso efficiente delle risorse, della prevenzione dell'inquinamento e di un significativo miglioramento della qualità dell'ambiente, e, fermo restando il rispetto delle misure di mitigazione previste nel rapporto ambientale e nei documenti di piano, dovranno soddisfare le seguenti indicazioni:

1) In merito agli aspetti sulla **Biodiversità e sul Paesaggio**:

- evitare la realizzazione di interventi negli spazi urbani liberi con presenza di specie vegetali endemiche di valore ecologico;
- evitare la frammentazione sulle popolazioni e comunità biotiche ed in generale sui processi ecologici;
- adottare sistemi di pulitura idonei al mantenimento e la crescita delle specie endemiche;
- nei siti con caratteristiche verosimilmente naturali, sono da disincentivare interventi di antropizzazione invasiva e di trasformazione del suolo, e quest'ultimi devono comunque prevedere l'impiego di materiale vegetale autoctono e la riduzione al minimo delle pavimentazioni degli spazi liberi;
- tutte le opere di sistemazione dell'area di interesse archeologico di c.da Monachella, adibita a Parco urbano e territoriale (Gp) e (Fic) debbono essere sottoposte ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Siracusa e, qualora tali opere dovessero interessare il sottosuolo, debbono essere previsti scavi archeologici preventivi ai sensi degli artt. 95 - 96 del D. L. 163/06 e s.m.i.;
- gli eventuali lavori di esecuzione, in fase di tracciato, relativi alle zone indiziate dalla presenza di resti archeologici che sono intercettate dalla strada che da via Pindemonte prosegue verso nord, possono essere eseguiti previo scavo archeologico preventivo ai sensi degli artt. 95 - 96 del D. L. 163/06 e s.m.i.;

2) In merito agli aspetti **sull'Ambiente Urbano e la Mobilità**:

- la realizzazione delle aree pavimentate (in particolare, le aree di sosta e di parcheggio) dovrà essere effettuata con materiali filtranti;
- la progettazione degli spazi urbani dovrà contemplare la realizzazione di corridoi bioclimatici;
- garantire il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico, privilegiando la previsione di utilizzo di impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico;

- prevedere una riduzione dell'inquinamento luminoso e delle pressioni acustiche, soprattutto in prossimità delle aree costiere e delle zone abitate;
 - adottare sistemi di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili e di risparmio energetico, sia termico che elettrico, negli utilizzi per uso domestico, civile e per attività produttive;
 - per ogni tipologia di manufatto dovranno essere predeterminate delle scelte progettuali tese ad individuare modalità distributive in grado di ottimizzare le prestazioni in ordine all'efficienza energetica;
 - promuovere la mobilità ciclo pedonale istituendo nuovi percorsi di collegamento tra le aree urbane e quelle destinate alle attività industriali e commerciali riservando apposite corsie al traffico di biciclette, creando nuovi spazi per parcheggi per biciclette;
 - ridurre la circolazione dei mezzi pesanti nelle aree urbane, dando indicazione di percorsi alternativi;
- 3) In merito agli aspetti **Idrici e del Suolo/Sottosuolo**:
- le operazioni di scavo e di sbancamento dovranno essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo. Dovranno inoltre essere limitate al massimo i nuovi impegni di suolo;
 - i materiali derivanti da scavi e sbancamenti dovranno essere destinati in via prioritaria al riutilizzo piuttosto che allo smaltimento in discarica;
 - dovranno essere adottate metodologie finalizzate alla riduzione del consumo idrico sia negli utilizzi per uso domestico, civile e per attività produttive, sia tramite il riuso delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;
 - nella gestione dei sistemi di depurazione e smaltimento delle acque reflue dovranno essere adottate metodologie di costruzione e gestione finalizzate all'abbattimento di eventuali emissioni di sostanze odorigene.
- 4) In merito agli aspetti sulla **Qualità dell'Aria e i Fattori Climatici**:
- in tutti i luoghi e le fasi di lavoro dovranno essere adottate le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo le emissioni di polveri;
 - la conduzione dei lavori dovrà essere svolta in maniera tale da non causare variazioni significative della qualità dell'aria sia all'interno che all'esterno delle aree interessate, in tutte le condizioni meteorologiche;
 - dovrà essere effettuato il lavaggio delle ruote dei mezzi di cantiere in uscita dai luoghi ove siano presenti sostanze polverulente come materie prime, prodotti e sottoprodotti;
 - dovrà essere effettuata la bagnatura in caso di effettuazione di scavi, demolizioni, etc. delle aree interessate dai lavori, dei piazzali e delle strade di mobilità interna ai cantieri;
 - dovranno essere scaglionati gli orari delle diverse attività in modo da ridurre e/o evitare situazioni di congestione del traffico;
 - il materiale caricato sui mezzi di trasporto dovrà essere opportunamente coperto.

Art. 142ter Prescrizioni scaturite dalla procedura di V.Inc.A.

Nel rispetto delle prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale, approvando la V.A.S. redatta ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. a supporto della revisione del P.R.G., sé stato espresso nulla osta in merito al processo di V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) a talune condizioni, si fa obbligo di rispettare le seguenti condizioni in tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, siano essi predisposti da committente pubblico o da committente privato:

- 1) Tutta la pianificazione, i piani di settore e le varianti riguardanti il territorio del comune di Priolo Gargallo dovranno essere assoggettate a Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii. Le eventuali ulteriori varianti parziali dovranno essere preventivamente comunicate al Servizio 1 VAS-VIA dell'A.R.T.A. Sicilia (D.R.A.), affinché questo valuti la necessità o meno di avviare una nuova procedura di “*valutazione ambientale strategica*” o di “*valutazione di incidenza ambientale*”.
- 2) Tutti i progetti e gli interventi da realizzarsi nei Siti della Rete Natura 2000 SIC/ZPS ITA090013 “Saline di Priolo” e SIC ITA090020 “Monti Climiti” e nelle aree attigue e contigue ad essi, dovranno essere assoggettati a Valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. previo parere, rispettivamente, dell'Ente Gestore della R.N.O. “Saline di Priolo” e del Servizio 4 del Dipartimento dell'Ambiente dell'A.R.T.A.
- 3) In tutto il territorio di Priolo Gargallo è fatto divieto di realizzare nuova edificazione in presenza di habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE.
- 4) All'interno dei Siti Natura 2000 la nuova edificazione, anche a scopo residenziale, qualora non in contrasto con le superiori prescrizioni, è consentita esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo e deve essere prevista sulle porzioni periferiche del lotto o nelle aree marginali dello stesso a meno che, per particolari condizioni morfologiche o topografiche, ne venga dimostrata la non fattibilità. Le trasformazioni d'uso dell'edilizia esistente sono consentite solo se finalizzate alla conduzione agricola del fondo, alle attività agrituristiche e alle attività di turismo rurale così come definite dalla normativa di settore vigente.
- 5) All'interno del territorio comunale interessato dalla presenza dei Siti Natura 2000 e nelle aree ad essi contigue ed attigue, la cantierizzazione degli interventi da realizzare dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni:
 - a) dovrà essere garantito il mantenimento e la tutela integrale degli habitat e delle specie degli allegati alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE individuati nella cartografia allegata al Piano di Gestione o individuati in fase di progettazione e attuazione degli interventi;
 - b) i lavori tipologicamente più impattanti in termini di rumore, polveri, traffico veicolare, emissioni in atmosfera e presenza antropica, dovranno eseguirsi al di fuori dei periodi di riproduzione delle specie animali e vegetali e di allevamento della componente faunistica;
 - c) dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti idonei a mitigare gli impatti sull'ambiente quali l'individuazione di tecniche di ingegneria naturalistica, di misure atte ad evitare la dispersione di materiale sfuso, la scelta di opportuni

- percorsi per autocarri per evitare ambienti più sensibili, insieme all'utilizzo di tecniche di abbattimento delle polveri;
- d) i materiali provenienti dagli scavi per la realizzazione delle opere, dovranno essere riutilizzati nell'ambito dei lavori e ove non sia possibile, dovranno essere prioritariamente inviati presso impianti di recupero/trattamento autorizzati o, in alternativa, smaltiti in discariche autorizzate ai sensi delle norme vigenti, da individuare prima della realizzazione delle opere;
 - e) prima dell'inizio dei lavori i cantieri dovranno installare apposite barriere antirumore di carattere temporaneo;
 - f) le opere di piantumazione delle specie vegetali, ove previste, dovranno essere effettuate prima della realizzazione delle opere civili;
 - g) dovranno essere previste, ove possibili, pavimentazioni drenanti, vincolando specifici volumi alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico superficiale e profondo;
 - h) scoli e canali non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; è fatto obbligo di effettuare la manutenzione dei canali, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento;
 - i) l'eliminazione di canali o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate; nelle aree agricole dovranno essere mantenuti i fossati a cielo aperto, fatta eccezione per la costruzione di passi carrai;
 - j) lungo i nuovi tratti stradali dovranno essere previsti sottopassaggi per la fauna in modo da potenziare i corridoi ecologici per l'avifauna e piccoli mammiferi e fasce vegetali con specie autoctone con altezze varie aventi le seguenti funzioni:
 - mascheramento (se composto su modellazione terra);
 - ombreggiamento (se composto su modellazione terra);
 - cannocchiale visivo (se composto su modellazione terra);
 - barriera frangivento (se composto con altri tipologici di differente sviluppo);
 - assorbimento polveri;
 - dispersione polveri;
 - corridoio ecologico avifauna e piccoli mammiferi-roditori; rinaturalizzazione.
- 6) All'interno dei Siti Natura 2000 e lungo i corridoi ecologici la realizzazione di illuminazione esterna a qualsiasi scopo dovrà essere realizzata:
- a) riducendo all'essenziale i corpi luminosi ed escludendo in ogni caso la realizzazione di impianti a palo alto ed a forte diffusione della luce nonché lampade a incandescenza ed alogene che, per le elevate temperature, risultano nocive all'entomofauna;
 - b) installando appositi "piatti" direttamente sui corpi illuminati in modo da convogliare verso il basso il flusso luminoso munendo gli stessi di appropriati sottofondi per ridurre il riverbero luminoso.
- 7) All'interno dei Siti Natura 2000 presenti nel territorio del comune di Priolo Gargallo è fatto divieto di mettere in atto interventi che possano modificare le

caratteristiche chimico fisiche degli acquiferi nonché alterazioni dei livelli di falda e delle portate.

- 8) La conduzione agricola dei fondi dovrà essere improntata ai principi di condizionalità.
- 9) All'interno del territorio del comune di Priolo Gargallo, nelle attività silvo-colturali, dovranno essere utilizzate esclusivamente essenze vegetali strettamente autoctone afferenti alla vegetazione naturale potenziale dell'area di intervento, sono escluse da tali attività tutte le aree che presentano habitat di cui alla Direttiva 92/43/CEE.
- 10) Devono essere adottati criteri di gestione forestale che limitino la ceduzione ed il taglio; non è consentita in qualsiasi caso, all'interno dei Siti Natura 2000, anche ai fini della prevenzione degli incendi, l'attività di decespugliamento, pulizia del bosco che comporti tagli al sottobosco, l'asportazione della lettiera, di alberi morti, di tronchi secchi caduti al suolo e di materiale legnoso residuo di utilizzazioni boschive e di legname secco; sono consentite le operazioni di manutenzione ordinaria delle fasce parafuoco esistenti, dei sentieri e delle piste di servizio;
- 11) All'interno dei Siti Natura 2000 la realizzazione di parchi eolici, impianti fotovoltaici su suolo e su strutture serricole di nuova realizzazione nonché di infrastrutture di telecomunicazioni causerebbe gravi impatti sugli habitat e sulle specie tutelate e pertanto è da non attuare.

CAPITOLO XVII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 143 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dell'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

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

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

Art. 144 Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentito l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Tecnico, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ad eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 145 Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle

rete delle fognature e dell'acquedotto acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del tecnico comunale;

- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza dal traffico veicolare;
- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reintegro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 146 Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento, in aggiunta alle diverse sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia vigente, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da un minimo di € 25,00 sino ad un massimo di € 500,00 da irrogare ai sensi dell'articolo 17 della Legge n. 689/1981 e dell'articolo 16 della Legge n. 3/2003.

Art. 147 Norme abrogate. Norme sopravvenute. Norme in contrasto.

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

Inoltre, essendo il contenuto ed i limiti del regolamento edilizio fissati dall'art. 33 della L.N. 1150/42 e s.m.i., si precisa che qualora esso riporti eventuali discrasie o riferimenti non aggiornati, onde evitare confusione o divergenza interpretativa, la relativa interpretazione va risolta a favore della norma di legge vigente.

Analogamente, si puntualizza che eventuali nuove norme che dovessero essere emanate, anche se in contrasto con il presente regolamento, sono da intendersi introdotte automaticamente, senza necessità di apposita adozione, salvo diversa previsione di legge.

Art. 148 Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente regolamento edilizio entra in vigore a partire dall'approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, fatta salva l'applicazione

dell'articolo unico, della Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e dell'articolo 3 comma ultimo della Legge 6 agosto 1967 n. 765 sulle misure di salvaguardia.