
TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
Validità del Regolamento

Art. 1.
Oggetto del regolamento

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

Art. 2.
Esecuzione di opere edilizie e/o
di trasformazioni urbanistiche

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

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

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

CAPO II
Regimi autorizzativi e procedure

Art. 3.

Opere soggette a concessione

3.1.- E' subordinata a concessione da parte del Dirigente competente l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di urbanizzazione, con esclusione delle strade poderali, interpoderali o vicinali;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali;
- d) frazionamento di unità immobiliari che comporti l'aumento delle stesse, con o senza trasformazione alla distribuzione interna, con esclusione delle opere di cui al successivo art. 5.;
- e) riattamento di fabbricati, con esclusione degli interventi di cui al successivo art. 4.1., lettere a) e b);
- f) modifiche nell'ubicazione di costruzioni;
- g) modifiche sostanziali dei fronti di fabbricati, quando si prevede la modifica e/o realizzazione di nuovi balconi;
- h) chioschi permanenti o provvisori;
- i) muri di sostegno, con esclusione di quelli inerenti la sistemazione di suoli agricoli, disciplinati dal successivo art. 6, lett. e; fognature e acquedotti, con esclusione per questi ultimi di opere di smaltimento delle acque piovane e delle opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- l) cambi di destinazione d'uso che comportino accorpamento di destinazioni non residenziali nuove ed esistenti, di edifici autonomi, nonché il superamento dei limiti delle destinazioni d'uso non residenziali ammesse dalle norme in edifici autonomi, comportanti trasformazione urbanistica;

m) costruzione o trasformazione di monumenti e tettoie in luoghi aperti o prospettanti su pubbliche strade o piazze;

n) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, etc.; sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti.

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

Art. 4.

Opere soggette ad autorizzazione

4.1.- Non sono soggette a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione rilasciata dal Dirigente competente le seguenti opere:

a) interventi di straordinaria manutenzione, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;

b) interventi di restauro conservativo, cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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 all'organismo edilizio;

c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;

d) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;

e) demolizioni, salvi i casi disciplinati all'art. 3;

f) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;

g) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici di cui al punto b) del successivo art. 6.;

h) costruzione di strade interpoderali o vicinali;

i) rinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere.

l) cambiamenti di destinazione d'uso.

m) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche.

n) costruzione o trasformazione di tende, pensiline o verande in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze.

o) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale.

4.2.- L'autorizzazione è gratuita, salvo i casi di conguaglio degli oneri, disciplinati dall'art.10 della l.r. n.37/1985, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed è rilasciata dal Dirigente competente sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

4.3.- Le autorizzazioni relative alle opere, di cui al precedente comma **4.1.**, da eseguire in edifici gravati dai vincoli imposti in applicazione delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente competente a seguito di nulla osta della competente soprintendenza.

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

4.5.- Qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di cui al precedente comma l'istanza di autorizzazione si intende accolta, ed il richiedente può dar corso ai relativi lavori previa comunicazione al Sindaco dell'inizio degli stessi. La su detta comunicazione al Sindaco deve essere fatta a mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento, e deve contenere il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e deve essere sottoscritta dagli stessi ai fini della dichiarazione di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Alla su detta comunicazione deve essere, altresì, allegata una dichiarazione del progettista delle opere con la quale lo stesso asseveri la loro rispondenza alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e regolamentari vigenti, nonché il rispetto delle norme urbanistiche fissate nello strumento urbanistico vigente, nonché il rispetto delle norme sulle barriere architettoniche, ove dovuto.

allegati a corredo della stessa

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

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

5.2.- Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive, con esclusione della chiusura in precario per tutti gli immobili ricadenti nelle zone "A".

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

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

5.4.- La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art. **9.**, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

Art. 5.

Opere soggette a semplice comunicazione ed

a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti; nonchè la verifica delle condizioni tutte di cui al precedente comma 5.1. o il verificarsi delle condizioni di cui al precedente comma 5.3.;

b) eventuale nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;

c) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

d) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto al precedente comma 5.2..

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

Art. 6.

Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Possono essere eseguite senza alcuna formalità preventiva le sottoelencate opere:

a) interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) recinzioni di fondi rustici;

c) strade poderali;

d) opere di giardinaggio per l'ordinaria manutenzione;

e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;

f) costruzioni di serre;

g) cisterne ed opere connesse interrate;

h) opere di smaltimento delle acque piovane;

i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole;

l) interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

m) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne contestuale comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto prevista dal presente regolamento;

n) demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco in applicazione della legislazione vigente;

o) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'art. 7, comma 4, del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

p) installazione di conduttore elettriche, telefoniche, all'interno degli edifici.

Art. 7.**Progettisti e costruttori**

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

7.2.- I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali, nell'ambito delle specifiche competenze.

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

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

8.1.- La domanda di concessione o di autorizzazione, compilata in carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

8.2.- Ove la concessione o la autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio, il codice fiscale e la firma dello stesso. Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria o dell'immobile la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso, anche l'assenso del proprietario dell'area o dell'immobile.

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

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

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

1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (allegato A) contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme; nonchè lo stralcio di P.R.G.;

2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;

3) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

4) documentazione fotografica dello stato di fatto;

5) planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, etc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- indicazione dei rapporti di illuminazione;

- ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (c.a., acciaio, murature, etc.);
- nella pianta degli spazi aperti: pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, etc.);
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, etc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

7) disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100, di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, la altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione della opera;

8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto nel caso di edifici di particolare pregio in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni e sistemazioni a terra.

10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse -(edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, etc.)- delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

11) rilievo quotato, in scala minima di 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica dei paramenti murari, di particolari elementi architettonici e dei cortili interni se esistono;

12) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6), devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare, ivi compreso uno specifico elaborato esplicativo dell'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare, nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico-dimensionali in applicazione della legge 30 aprile 1976, n. 373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa. Analoghi elaborati dovranno essere predisposti ed allegati alla relazione illustrativa, per quanto attiene il rispetto delle normative vigenti in materia di prevenzione anti incendi e sicurezza degli impianti di cui alla legge 5 marzo 1990, n. 46.

14) elaborato contenente la stima del costo di costruzione determinato sulla base del decreto del Ministero dei LL.PP. e da questi emanato annualmente in applicazione del 1° comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione, se dovuto, computato ai sensi del decreto Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 11 novembre 1977 e suoi eventuali aggiornamenti. Nel caso di interventi su edifici esistenti per i quali non può essere determinato il costo di costruzione a mezzo dei parametri tabellati nel su citato decreto assessoriale regionale dovrà essere presentato a cura del richiedente un computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

8.6.- I documenti da presentare a corredo della domanda sono specificati a secondo della categoria di opere per cui si chiede la concessione nella **tabella B**; mentre nella **tabella C** sono specificati i documenti da presentare a corredo della domanda di autorizzazione per la esecuzione dei lavori.

8.7.- Gli elaborati di cui ai punti 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 del precedente comma **8.5.** devono essere riuniti in una o più tavole elioriprodotte della lunghezza necessaria; tali tavole dovranno essere piegate secondo il formato UNI A4, delle quali, una in bollo a norma di legge.

8.8.- Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista.

8.9.- Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito Comunale sono necessarie almeno 3 copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno 5 copie.

8.10. - Dichiarazione d'impegno area che costituisca atto di vincolo permanente di inedificabilità assoluta dell'area la cui estensione è stata considerata ai fini della determinazione della volumetria di progetto, secondo i parametri urbanistici vigenti nell'area interessata dalla costruzione.

Art. 9.

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

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

a) o mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso la Casa comunale; in tal caso l'Ufficio stesso è obbligato a rilasciare apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, la data di ricevimento. Degli allegati prodotti deve essere predisposto, a cura del richiedente, apposito elenco in doppia copia, di cui una va restituita, previa vidimazione dell'Ufficio accettante, al richiedente medesimo unitamente alla ricevuta.

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

9.2.- Nel caso di cui alla lettera **b)** del precedente comma l'Ufficio Tecnico Comunale invia al richiedente una certificazione di ricevimento, contenente le stesse indicazioni di quella di cui al punto **a)** del precedente comma.

9.3.- Nei casi di cui alle lettere **a)** e **b)** del precedente comma uno, attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini, previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

9.4.- Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste all'interessato entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta e/o della comunicazione.

9.5.- Quando il Sindaco o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti ad esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma **9.1.** In questo caso i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento decorrono dalla data di integrazione dei documenti, risultante da nuova certificazione rilasciata all'interessato nei modi di cui alla lettera **a)** del precedente comma 1. e del precedente comma 2..

Art. 10.

Procedura per l'esame dei progetti e pareri

10.1.- Le domande di concessione o quelle di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

10.2.- Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti elaborati.

10.3.- Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 (novanta) giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, senza che sia stata presentata dal richiedente l'ulteriore documentazione richiesta, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

10.4.- Le integrazioni documentali di cui ai precedenti commi 2. e 3. devono essere richieste nei termini di cui al precedente articolo **9.4.**

10.5.- Tutti i progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, per quanto di sua competenza, ove vi siano valutazioni igienico/sanitarie inerenti l'esecuzione di opere comportanti modifiche di tali aspetti (con esclusione quindi, ad esempio, di rifacimento prospetti, recinzioni, ecc);

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

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

- della Commissione Edilizia Comunale, salvo quanto diversamente disposto all'art. **4.2.** del presente Regolamento per le opere soggette ad autorizzazione;

- **10.6.** - Il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento

inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza nei termini di legge.

- **10.7.-** Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, per il materiale rilascio della concessione e/o autorizzazione devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

CAPO III
Commissione edilizia e determinazioni del Sindaco

Art. 11.

Commissione edilizia. Istituzione

E' istituita la Commissione Edilizia che da pareri al Consiglio Comunale, al Sindaco ed alla Dirigenza su:

- a) Previsioni del PRG;
- b) Varianti di PRG;
- c) Pianificazione esecutiva del PRG;
- d) Pianificazione complessa;
- e) Opere pubbliche;
- f) Regolamento Edilizio e Regolamenti assimilabili.

Possono altresì essere espressi pareri su problematiche e progetti di particolare importanza se ed in quanto il Sindaco ed il Dirigente dovessero ritenerlo necessario.

Art. 12.

Commissione edilizia. Composizione

12.1.- La Commissione Edilizia è composta:

- 1) da soggetto di particolare qualificazione o tecnica o giuridica o amministrativa di nomina sindacale che assume il ruolo di presidente;
- 2) dal Dirigente dell'UTC o Funzionario delegato;
- 3) dai seguenti componenti, scelti dal Sindaco su terne proposte dai rispettivi Ordini e collegi professionali:
 - n. 1 ingegnere
 - n. 1 architetto
 - n. 1 geologo
 - n. 1 geometra
 - n. 1 agronomo
- 4) da n. 3 esperti nominati dal Sindaco.

Possono altresì fare parte della Commissione Dirigenti o Funzionari delegati in rappresentanza di Uffici nei casi previsti dall'art. 10 della L.R. 25/1997.

12.2.- Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto o voto, il Segretario Comunale o un impiegato del Comune all'uopo designato dallo stesso.

12.3.- I Commissari di nomina sindacale durano in carica 5 (cinque) anni.

12.4.- Il Commissario di nomina sindacale che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito sempre mediante nomina sindacale ed il sostituto resta in carica sino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.

12.5.- I commissari di nomina sindacale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

12.6.- La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

12.7.- I commissari decadono dalla carica contestualmente alla cessazione del mandato elettorale del Sindaco o per decadenza dello stesso.

12.8.- Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per i Consiglieri Comunali.

Art. 13.

Compiti della Commissione edilizia

13.1.- La C.E.C. nella sua prima seduta d'insediamento, preliminarmente redigerà un documento denominato "criteri e metodi" da adattare nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale, architettonica ed ambientale degli interventi, avente valore di "dichiarazione di indirizzi".

Tale documento dovrà essere trasmesso, entro 60 giorni dalla data d'insediamento, all'Amministrazione Comunale, che lo assume quale pronunciamento programmatico sui criteri ai quali la C.E.C. intende riferirsi, nell'esercizio delle proprie funzioni. Alla scadenza della nomina la C.E.C. esporrà una relazione dell'attività svolta, denominata "rapporto consecutivo sull'attività della C.E.C.", esplicitando eventualmente proposte di modificazioni ed integrazioni da apportare al Regolamento Edilizio.

13.2.- Il parere di competenza sulle domande di concessione edilizia deve essere reso dalla Commissione edilizia comunale entro quarantacinque giorni dal ricevimento della proposta di cui al precedente articolo 10.6..

13.4.- Rimangono di competenza della Commissione edilizia i pareri comunque previsti esplicitamente dal presente regolamento e dalle vigenti norme di legge. Rimane invece escluso dai pareri della Commissione quanto determinato in conseguenza dell'approvazione di altri appositi regolamenti

Art. 14.

Adunanze della Commissione edilizia

14.1.- La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta alla settimana ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

14.2.- La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

14.3.- Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la maggioranza dei membri, tra i quali il Presidente.

14.4.- Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

14.5.- Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

14.6.- La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

14.7.- I Commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

14.8.- Dell'osservanza della prescrizione di cui al precedente comma deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

14.9.- I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

14.10.- I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

14.11.- Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "**ESAMINATO dalla Commissione Edilizia**" completato con la data e le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

Art. 15.

Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione

15.1.- Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

15.2.- Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

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

15.4.- Il rilascio della concessione e/o l'inizio dei lavori è, altresì, subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

a) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

b) nulla-osta ove richiesto, della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali;

c) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;

d) l'autorizzazione allo scarico dovrà essere rilasciata in sede di abitabilità/agibilità;

e) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;

f) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune dalla quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. O, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

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

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

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

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

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

15.10.- La determinazione del Dirigente competente sulla domanda di concessione deve essere da questi adottata entro trenta giorni dal parere espresso dalla Commissione edilizia comunale. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al precedente art. 12.3., il Dirigente provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

15.11.- La determinazione del Dirigente deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti.

15.12.- La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza e/o delle integrazioni documentali richieste, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

15.13.- Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma precedente può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma successivo, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

15.14.- Per quanto previsto al comma **15.12.**, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

15.15.- L'atto di concessione, nonché la dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali degli edifici destinati a parcheggi ex art. 41-sexies legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la convenzione prevista dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. A tal fine il richiedente all'atto del ritiro della concessione deve consegnare al Comune assegno non trasferibile intestato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio pari all'importo dovuto per la anzidetta trascrizione.

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

Art. 16.

Termini per il ritiro della concessione

16.1.- Entro otto mesi dalla avvenuta notifica della determinazione di cui al precedente art. **15.11.**, l'interessato deve procedere al compimento degli atti di sua spettanza necessari al materiale rilascio della concessione ed al formale ritiro della stessa.

16.2.- La mancata osservanza del termine di cui al precedente comma costituisce rinuncia da parte del richiedente della concessione edilizia.

Art. 17.

Determinazioni del Sindaco sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere

17.1.- Per le determinazioni del Sindaco sulle richieste di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art. **4.** si applicano le norme di cui ai commi quarto e quinto dello stesso articolo **4.** Della avvenuta determinazione del Dirigente competente viene dato avviso al richiedente per iscritto.

17.2.- Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

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

17.4.- Il rilascio della autorizzazione non esonera il richiedente dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

17.5.- Il precedente comma si applica anche nel caso di cui all'art. 4.5. del presente Regolamento.

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

Art. 18.

Titolare della concessione di edificare e variazioni

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

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

18.3.- La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

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

18.5.- Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono richiedere la variazione dell'intestazione, ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

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

Art. 19.

Validità, decadenza della concessione e della autorizzazione di edificare

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

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

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

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

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

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

19.7.- La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17.08.1942 n. 1150 e succ. modifiche ed integrazioni, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni in queste ultime previste.

19.8.- Il termine per la realizzazione delle opere assoggettate ad autorizzazione è fissato in un anno dal rilascio.

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

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

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

Art. 20.

Varianti al progetto

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

20.2.- Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. Nel caso di varianti sostanziali in corso d'opera il termine di ultimazione dei lavori rimane fissato in anni tre, decorrenti dalla data di rilascio della concessione, limitatamente alle opere oggetto di variante.

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

CAPO IV**Esecuzione della concessione e ordine di cantiere****Art. 21.**Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello.
Attacchi fognature e acquedotto

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

21.2.- Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 gg., potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

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

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

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

21.6.- Si applica, altresì, il successivo art. 53.2..

Art. 22.Direttore dei lavori e costruttore

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

22.2.- Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

22.3.- Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

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

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

Art. 23.Ordine di cantiere

23.1.- Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericoli di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile. Particolare riguardo dovrà essere rivolto ai passaggi pedonali, alle misure di salvaguardia e all'abbattimento dei rischi da inquinamento acustico e diffusione delle polveri.

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

23.3.- In cantiere devono essere conservate la concessione di edificare o la autorizzazione alla esecuzione dei lavori, nonché la copia dei disegni approvati, perchè ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunale e regionale ed il piano di sicurezza ove previsto dalle norme vigenti.

Art. 24.

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

24.1.- Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art. 25.

Visite di controllo: termini e modalità

25.1.- Il titolare della concessione di edificare nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco.

a) all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;

b) alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

c) alla fine dei lavori, per le verifiche finali;

25.2.- In tutti gli altri casi il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Sindaco:

a) all'inizio dei lavori;

b) alla fine dei lavori.

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

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

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

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

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

Art. 26.

Norme particolari per i cantieri edilizi

26.1.- Si richiamano espressamente:

- a) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie; dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

CAPO V

Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art. 27.

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

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

27.2.- Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art. 28.

Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

28.1.- Il titolare della concessione di edificare o della autorizzazione alla esecuzione delle opere per ottenere la autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, nei modi di cui al precedente art. **9.1.** Si applica, altresì, il disposto del precedente art. **9.2.** e art. **9.3.**

28.2.- Alla domanda di cui al precedente comma deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione e/o autorizzazione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della domanda.

28.3.- Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini per il rilascio della certificazione di abitabilità o di agibilità decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

28.4.- La visita di controllo viene effettuata entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricevimento della domanda o dalle integrazioni di cui al precedente comma **27.3.**, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente.

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

28.6.- L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; il responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

28.7.- Il certificato di abitabilità o di agibilità, viene rilasciato dal Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o delle integrazioni documentali eventualmente richieste.

28.8.- Per gli immobili con destinazione residenziale ove entro il termine di cui al precedente comma non venga data al richiedente diversa comunicazione, il certificato si intende rilasciato.

28.9.- In caso di applicazione della disposizione di cui al comma precedente, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

28.10.- Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma **27.8.**, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

28.11.- Il materiale rilascio delle certificazioni di cui al primo comma resta comunque subordinato all'avvenuto accertamento che il titolare della concessione o della autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali, della tassa di concessione governativa e della quota parte della onerosità della concessione di edificare afferente il costo di costruzione, determinata in sede di rilascio della concessione che in ogni caso deve essere corrisposta dal titolare la concessione al Comune entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE,
IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO,
DIVERSE. GARANZIA DELLA PUBBLICA
INCOLUMITA' E
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I**Elementi di abitabilità****Art. 29.**Classificazione dei locali

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

A.1.- soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2.- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata a oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

29.2.- Sono locali accessori, individuati nel presente Regolamento come di Categoria **S.** quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza:

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

S.2.a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

S.3.a) disimpegni inferiori ai 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

29.3.- I locali non espressamente elencati nei precedenti commi vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 30.Caratteristiche dei locali

30.1.- Tutti i locali di cat. **A.** devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

30.2.- L'altezza minima interna utile dei locali della categoria **A.1.** è fissata in ml. 2,70.

30.3.- Negli alloggi: per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti; e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

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

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

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

30.8.- L'altezza minima interna utile dei locali della categoria **A.2.** è fissata in ml. 3,00 e le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche: ml. 2,10;

- superficiali mq. 9, con la eccezione di quelli destinati a negozio che dovranno avere la dimensione di mq. 30;

- cubiche mc. 27.

Negli edifici esistenti di categoria **A.2.**, l'altezza minima interna potrà essere di ml. 2,70.

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

30.10.- Le dimensioni minime dei locali di categoria **S** dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, la altezza minima consentita è di ml. 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00, se non hanno aperture dirette verso l'esterno per garantire l'aerazione, anche con sistema forzato.

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

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

30.13.- I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G., dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di Cat. **S.1.** ed **S.2.**; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13, la distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50, salvo i casi di edifici a sole due elevazioni fuori terra ove è ammessa una distanza minima di ml. 3,00.

30.14.- I locali della categoria **S.1.** possono essere non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotto che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

30.15.- E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

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

Art. 31.

Impianti tecnologici

31.1.- Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. **A.** ed **S.**.

31.2.- Alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, deve essere allegato uno schema dell'impianto, nel caso vengano previste apparecchiature poste all'esterno dell'edificio; prima dell'effettivo rilascio della autorizzazione o concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

31.3.- Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente.

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

31.5.- Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

31.6.- Le ditte che devono realizzare gli impianti delle reti tecnologiche nelle parti a vista degli edifici (rete elettrica, metano, telefonia, etc.....) devono preventivamente presentare, ai fini della relativa autorizzazione, gli schemi grafici degli impianti, avendo particolare cura dell'impatto ambientale e architettonico.

Art. 32.

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, fissata al precedente art. 30., viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nello stesso art. 30., e con minimo assoluto di ml. 2,00 per i locali di Cat. **A.**

Art. 33.

Classificazione dei piani

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

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

Art. 34.

Piani seminterrati

34.1.- Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di Cat. **A.2.** purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00; la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza con una larghezza massima di m. 1,00; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

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

Art. 35.
Sottotetti

35.1.- I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 1.50, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40, e possono essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali.

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

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

CAPO II

Parametri edilizi e distanze tra i fabbricati

Art. 36.

Volume costruibile

36.1.- Il volume costruibile si riferisce alla parte fuori terra dell'edificio e si calcola dal piano di spiccato all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, ovvero fino all'estradosso dell'altezza media nel caso di copertura a tetto per la parte destinata a residenza stabile.

36.2.- Ai fini del calcolo del volume residenziale, lo spessore dei solai va sempre computato, per convezione, pari a cm.25.

36.3.- E' ammesso, quale volume tecnico in più dal volume concesso secondo il progetto approvato, il 10% dello stesso volume concesso da destinare soltanto agli usi sotto elencati:

A) Locali accessori di uso condominiale:

- locali per centrali termiche alimentate in maniera tradizionale o da fonti energetiche alternative; la installazione di tali impianti è consentita anche per parti di edificio o per singole unità abitative;

- locali per impianti di autoclave;

- locali per macchinari di ascensori anche in torrioni sopra le coperture;

- locali per autorimesse collettive, in piani interrati o seminterrati od in corpi separati;

B) Locali accessori per uso singolo:

- cantine singole ubicate in piani interrati, seminterrati e sottotetti;

- locali per autorimesse singole, ubicati all'interno dell'edificio principale in piani interrati o seminterrati ovvero in corpi di fabbrica staccati dall'edificio principale, purché l'altezza di detti corpi non sia superiore a mt. 4,00 misurata all'estradosso della copertura piana.

36.4.- Nel caso di utilizzo di detti volumi tecnici il vincolo di destinazione dovrà risultare nella concessione edilizia e nella convenzione unilaterale.

36.5.- In ogni caso la destinazione di detti volumi tecnici non potrà essere variata, anche mediante versamento dei relativi oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, per destinazioni che comportino usi residenziali, commerciali e direzionali.

36.6.- All'A.C. è inibito il rilascio di concessioni od autorizzazioni amministrative in contrasto con le destinazioni sopra indicate. In caso di accertata necessità è consentito il cambio di destinazione d'uso soltanto tra quelle indicate ai punti A) e B) di cui sopra.

36.7.- Nei lotti edificati in cui è stato realizzato un volume corrispondente ad una determinata superficie, anche se la densità edilizia fondiaria di fatto è minore di quella prevista per la zona, questa superficie costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa essere più considerata nel computo dei volumi da realizzare.

36.8. Nel caso di lotti edificati in cui il volume sia quello ammesso o lo superi, nessuna concessione di terreno può essere data ai lotti vicini per aumentare il volume costruibile.

36.9. Nel caso di lotti edificati in cui esiste un residuo di edificabilità, può essere ceduta l'edificazione residua, in tutte o in parte, ai lotti vicini al fine di aumentarne il volume costruibile. In questo caso la cessione del diritto di edificabilità deve risultare da convenzione debitamente trascritta, stipulata con l'intervento del Comune.

Art. 37.

Distanza tra i fabbricati

37.1.- I nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le notevoli modifiche di quelli esistenti, debbono rispettare le distanze minime prescritte per la zona. In nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla altrui proprietà oltre la distanza minima dai confini fissata per la zona.

37.2.- Nei fabbricati con prospetti in aggetto o con balconi chiusi, le distanze di cui sopra saranno misurate dal piano degli sporti.

37.3.- Le distanze minime dai confini risultano dalla tabella delle norme di attuazione

37.4.- La fabbricazione è ammessa sul confine di proprietà nei seguenti casi:

- può sorgere sul confine di proprietà se risulta da regolare convenzione che anche il confinante si impegna a costruire sul medesimo confine;

- deve sorgere sul confine di proprietà, per l'altezza consentita nella zona, quando già vi sorge il fabbricato del lotto contiguo.

37.5.- La fabbricazione può sorgere a distanza inferiore a quella prescritta nella zona, che in ogni caso non dovrà essere inferiore a mt. 3,00, quando risulta da regolare convenzione registrata e trascritta con cui il confinante si impegna nel caso in cui vorrà edificare sul proprio lotto, a lasciare la maggiore distanza fino a rispettare le distanze minime prescritte tra i fabbricati.

37.6.- Le misure delle distanze vanno effettuate nel modo seguente:

- le distanze debbono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime fra gli elementi che si considerano;
- l'altezza dei fabbricati sul filo di strada od alla distanza dai fili di arretramento prescritto, si misura verso la strada, a partire dal marciapiede od, in mancanza di questo, dal colmo della carreggiata e sino all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, con esclusione quindi degli eventuali locali di sottotetto destinate alla residenza od a volumi tecnici, semprechè il prospetto principale non superi i mt. 50,00 di lunghezza.

37.7.- I prospetti composti da vari elementi di varia altezza si misurano separatamente e per una lunghezza massima di mt. 40,00. In nessun punto si può avere eccedenza in altezza che superi i mt. 3,50.

37.8.- Per gli edifici arretrati dal filo stradale per una distanza pari alla larghezza della strada e comunque non inferiore a mt. 10,00 l'altezza deve essere misurata sul fronte verso la strada a partire dal livello naturale del terreno o dal piano della sistemazione esterna.

37.9.- Le norme e le misure che non hanno alcun riferimento alla strada, debbono intendersi riferite all'andamento del terreno o della sistemazione esterna (terrazzamenti artificiali) autorizzata.

37.10.- Nelle vie o sui terreni in pendenza le altezze si misurano in corrispondenza del punto mediano del prospetto principale o nel caso di prospetti composti da elementi di varia altezza, in corrispondenza del punto mediano di ogni singolo prospetto.

37.11.- Le altezze massime indicate nelle Norme di attuazione del PRG sono le altezze che gli edifici possono raggiungere.

37.12.- Autorimesse, locali di conservazione o deposito per le utilità dell'edificio ed altri fabbricati eventuali di servizio possono sorgere sul confine di proprietà purché non presentino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici e non superino, al colmo della copertura, l'altezza di mt. 4 fuori terra.

37.13.- Gli allineamenti degli edifici verso strada sono determinati dalla distanza dal filo o dall'asse stradale prescritto per ciascuna zona, salvo diversa prescrizione che la concessione edilizia può imporre:

- nel caso si debbano eliminare frontespizi nudi;
- nel caso di progettazione organica di complessi edilizi;
- nel caso di edifici particolari la cui destinazione (cinema, magazzini, autorimesse ecc.), richieda spazi antistanti di sosta o di manovra.

37.14.- Sono a carico del proprietario, che arretra il proprio edificio, la sistemazione e la manutenzione dell'area libera con margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi per effetto dell'arretramento che rimanessero esposti alla pubblica vista.

CAPO III **Prescrizioni igienico-edilizie**

Art. 38.

Salubrità del terreno

38.1.- Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

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

38.3.- In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che la umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 39.

Isolamento dalla umidità

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

39.2.- Tutte le murature orizzontali devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

39.3.- I pavimenti dei locali di Cat. **A.1.** ed **S.1.** costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 40.

Isolamento termico

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

40.2.- A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la concessione o la autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che si intende realizzare nella quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 41.

Isolamento fonico

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

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz;

b) pareti interne, (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locale di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenza tra 100 e 3.000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali debbono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze fra 100 e 3.000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

41.2.- Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per la agibilità dei locali, il responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente dovrà collaudarne l'efficacia.

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

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

Art. 42.

Cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purchè aprentesi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista nè parete, nè infisso fra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione. In tutti i locali nei quali sono localizzati apparecchi a fiamma libera devono essere previste idonee prese d'aria per prevenire fughe di gas accidentali.

Art. 43.

Fognature

43.1.- Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad un ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. L'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con il responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente verifica la rispondenza degli scarichi alle norme di tutela e regolamentari vigenti nel territorio della Regione. Di tale avvenuto accertamento deve farsi menzione nel certificato di abitabilità o di agibilità.

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

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

43.4. - Le distanze da pozzi e prese idriche dei pozzi disperdenti o delle canalizzazioni della sub irrigazione devono essere determinate nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 44.

Impianti minimi

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

44.2.- Le cucine sia in nicchia, che in vano debbono essere fornite di almeno un lavello a chiusura idraulica.

44.3.- In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio del responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

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

Art. 45.

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

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

45.2.- Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

45.3.- Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti nel rispetto delle norme e a regola d'arte.

45.4.- Al fine di limitare ogni forma di spreco delle risorse idriche l'Amministrazione dovrà prevedere adeguate forme di incentivazione per la realizzazione di impianti idraulici con doppio circuito e l'utilizzo di rubinetterie che consentono un risparmio idrico, nonché per favorire il recupero delle acque meteoriche per usi non residenziali.

Art. 46.

Camere oscure. Impianti termici

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

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

CAPO IV

Prescrizioni antincendio

Art. 47.

Norma generale

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818, sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.

Art. 48.

Coperture

48.1.- Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

48.2.- I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o, se in

materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore, o con altro sistema costruttivo che consenta il rispetto della norma R.E.I.

Art. 50.

Scale ed ascensori

50.1.- La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento e simili, con spessore finito di cm. 30. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

50.2.- Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di 4 alloggi per piano.

Art. 51.

Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza e comunque negli edifici prevedenti sette piani fuori terra, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

Art. 52.

Canne fumarie

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

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

52.3.- L'altezza delle canne fumarie dovrà essere mantenuta almeno di un metro al di sopra del colmo della coperture.

Art. 53.

Rinvio a leggi particolari

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

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

CAPO V

Norme di buona costruzione.

Prescrizioni varie.

Art. 54.

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

54.1.- Sia per le nuove costruzioni che per la esecuzione dei lavori edilizi debbono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

54.3.- Nei nuovi edifici gli spazi coperti e scoperti devono essere progettati in modo da garantire l'accessibilità ai mezzi di soccorso ed antincendio.

Art. 55.

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

Art. 56.

Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi; le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva. Per decoro architettonico e ed edilizio di un manufatto deve intendersi una realizzazione generata da un'attenta progettazione, che esalti i valori compositivi e le caratteristiche riuscendo ad inserirla armonicamente nel contesto urbano ed architettonico preesistente.

Art. 57.

Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo. Per quanto sopra, il comune si può dotare di specifici programmi di intervento.

Art. 58.Tablelle stradali e numeri civici

58.1.- Tablelle stradali e numeri civici sono collocati dal Comune o dai proprietari, su indicazione del Comune.

sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Art. 59.Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

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

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

Art. 60.Uscite dalle autorimesse e rampe

60.1.- Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

60.2.- Se l'uscita dalla autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 metri di lunghezza.

Art. 61.
Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 62.
Elementi aggettanti

62.1.- Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,30 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

62.2.- Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra della altezza effettiva di metri 4,00 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

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

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 33..

Art. 63.
Intercapedini

Art. 64.
Coperture

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

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

64.3.- Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale ad alta resistenza meccanica almeno per una altezza di ml. 2,00.

Art. 65.
Manutenzione delle aree

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

65.2.- Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 66.
Recinzioni

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

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

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

Art. 67.Mostre, vetrine, insegne

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

Art. 68.Marciapiedi e porticati

68.1.- Tutti gli edifici devono essere dotati di idonei marciapiedi e di spazi di uso pubblico per garantire la fruibilità pedonale. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali antiscivolo scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 40.

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

Art. 69.Zone verdi e parchi

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

Art. 70.Depositi su aree scoperte

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

70.2.- In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente e salve le sanzioni di legge.

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

Art. 71.

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

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

71.2.- Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

71.3.- Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. **63.**, nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. **62.**

71.4.- E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne 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.

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

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

71.7.- Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito. L'autorizzazione temporanea dovrà in ogni caso garantire il passaggio pedonale e dei veicoli.

Art. 72.

Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art. 73.

Cassette per corrispondenza

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

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 74.

Ponti e scale di servizio

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

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

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

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

Art. 75.

Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

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

Art. 76.

Responsabilità degli esecutori delle opere

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

CAPO VII

Caratteristiche di urbanizzazione

Art. 77.

Norme generali

77.1.- Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai piani regolatori particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai piani di lottizzazione convenzionati e comunque, da tutti gli strumenti elencati all'art. 3 delle norme di attuazione del PRG.

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

Art. 78.

Norme particolari

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

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

Art. 79.

Aree scoperte

79.1.- L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.. Le nuove sistemazioni devono comunque garantire la viabilità pedonale e veicolare.

79.2.- Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 80.

Parcheggi

80.1.- Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

80.2.- Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso esclusivo delle zone di sosta degli autoveicoli. Gli spazi aventi tali caratteristiche di esclusiva pertinenza del lotto, dovranno essere distinti ed evidenziati nel progetto che si presenta al comune.

80.3.- I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 81.

Protezione dell'ambiente storico

81.1.- Nella attività edilizia riguardante l'ambiente storico, anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, devono essere adottate, da parte del Sindaco, tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

81.2.- Devono, comunque, essere rispettate le norme di cui alle leggi regionali: 7 maggio 1976, n. 70, artt. 1 e 2; 27 dicembre 1978, n. 71, art. 55 e 10 agosto 1985, n. 37, art. 13.

CAPO VIII
Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 82.

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 83.

Locali per allevamento e ricovero animali

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

Art. 84.

Impianti per lavorazioni insalubri

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

TITOLO III
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO
EDIFICATORIO

CAPO I

Domanda. Convenzione. Autorizzazione.
Esecuzione.

Art. 85.

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

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

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

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

85.4.- La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con la indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) individuazione della suddivisione delle aree in lotti od in isolati;
- 6) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonchè degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;

7) la progettazione di massima, in scala adeguata della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonchè di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

8) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;

9) gli spazi per le attrezzature di uso pubblico. Per la zona omogenea "B", essendo le aree per le urbanizzazioni secondarie già individuate nel P.R.G., vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, esse, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, vanno computate nella misura stabilita dal P.R.G. per tale zona territoriale omogenea;

10) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

11) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

12) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

13) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;

14) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonchè destinazioni d'uso del suolo, prevista dal P.R.G.;

15) proposta di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale.

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

Art. 86.

Proposta di convenzione

86.1.- La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle norme di attuazione del P.R.G.;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;

c) nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono fuori dalla lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono all'interno della lottizzazione; la cessione gratuita delle stesse, computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso può convenire che in luogo della cessione parziale, delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota totale corrispondente agli abitanti da insediare, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere;

d) la corresponsione al Comune all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 limitatamente, però alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977;

e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977;

f) i termini, non superiori a dieci anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;

g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 94. del presente Regolamento.

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

Art. 87.Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

87.1.- Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. **86.** non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

87.2.- In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

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

Art. 88.Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

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

88.2.- Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare, o ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese di proprietari medesimi.

88.3.- Della intervenuta approvazione della Delibera Consiliare, o, ove prescritto, dell'emissione del nulla osta regionale di cui al comma precedente, il Sindaco da comunicazione scritta all'interessato fissando il termine entro cui dovrà procedersi alla formale stipula della convenzione.

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

88.5.- Stipulata la convenzione, il Sindaco rilascia la autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 89.

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

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

Art. 90.

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

90.1.- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G., negli strumenti attuativi e nelle relative norme di attuazione.

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

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

Art. 91.

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

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

Art. 92.**Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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

92.2.- Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, possono essere attivate le procedure stabilite dagli artt. 10 e 11 della L.R. 71/1978 sui comparti edilizi.

Art. 93.**Concessione di edificare nella lottizzazione**

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

93.2.- Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

CAPO II**Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione****Art. 94.****Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

TITOLO IV
PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL
DECORO URBANO

CAPO I
Prescrizioni riguardanti gli interventi nel
centro storico (zone A1 del PRG)

Art. 95.
Validità delle prescrizioni

95.1. - Tutti gli interventi pubblici e privati riguardanti il centro storico della città (zone A1 del PRG), sono soggetti alle prescrizioni particolari contenute nei Capi I, II e III del presente Titolo IV. Tali prescrizioni devono intendersi integrative delle norme generali contenute nel Regolamento Edilizio e modificative nelle parti in contrasto.

95.2. - Le prescrizioni tecniche contenute negli articoli seguenti hanno valore prescrittivo per gli interventi da eseguire tramite singola concessione od autorizzazione, ovvero attraverso la procedura di accertamento della conformità urbanistica, e comunque al di fuori di un piano esecutivo. Hanno invece valore solamente orientativo ai fini della compilazione dei piani esecutivi e per gli interventi da realizzare in attuazione di un piano esecutivo.

Art. 96.
Piano programma per il decoro urbano

Al fine di garantire omogeneità agli interventi finalizzati al decoro urbano da effettuare nel centro storico della città (zone A1 del Prg) l'Amministrazione potrà predisporre un Piano programma per il Decoro Urbano, costituente una specificazione del Regolamento Edilizio, all'interno del quale precisare i materiali ed i

colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc.; i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire qualità e decoro nella città storica.

CAPO II
Prescrizioni riguardanti gli spazi pubblici

Art.97.
Pavimentazioni stradali

97.1. - Vanno conservate le pavimentazioni originarie in materiali lapidei per tutte le strade pedonali e veicolari, rampe, scalinate, gradinate, marciapiedi. Nel caso lo stato d'uso della pavimentazione ne renda impossibile la conservazione, questa va ripristinata con materiali simili per forma, dimensione e disposizione, a quelli originari e comunque sulla base di progetti unitari.

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

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

97.4. - Nella progettazione delle nuove sistemazioni stradali particolare attenzione va posta, compatibilmente con l'assetto del terreno e con le esigenze di conservazione dell'ambiente

storico, per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.98.

Illuminazione stradale

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

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

Art.99.

Elementi di arredo urbano

E' fatto divieto di rimuovere o modificare gli elementi architettonici di interesse storico o ambientale quali fontane, fontanili, ringhiere e qualsiasi altro elemento di arredo urbano esistente, salvo spostamenti giustificati da riqualificazioni monumentali, supportati da studi di riqualificazione urbana di rilevanza generale.

Art.100.

Toponomastica e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici devono essere collocati dal Comune, o dai proprietari su indicazione del Comune, sui muri esterni degli

edifici. Le caratteristiche tecniche, dimensionali ed estetiche, nel caso di nuovi interventi, devono essere stabilite attraverso un progetto unitario, che tenga conto della necessità di coniugare il requisito della facile leggibilità con quello di un gradevole inserimento nell'ambiente storico.

Art.101.

Verde urbano

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

Capo III

Prescrizioni riguardanti i fronti edilizi

Art. 102.

Disposizioni generali

102.1.- Tutti gli interventi sui fronti edilizi dovranno essere realizzati riferendone la progettazione all'insieme delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, allo scopo di restituire ad ogni intervento sui fronti i caratteri architettonici e lessicali propri del contesto storico.

102.2.- L'insieme degli elementi costituenti tali norme vincola la progettazione del rifacimento dei fronti all'utilizzo dei tipi descritti nelle Tavole allegate, che riportano gli esempi più caratteristici realizzati nella città storica ed ascritti al linguaggio dialettale esistente.

102.3. - Nei casi in cui per ciascun elemento sono indicate più soluzioni, è possibile optare per una di quelle descritte.

102.4. - Le prescrizioni relative al trattamento dei fronti edilizi non si applicano nel caso di

edifici da assoggettare ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art.103.

Insegne, vetrine, affissione

La materia relativa alle vetrine, impianti pubblicitari e pubbliche affissioni è disciplinata da apposito regolamento.

Art.104.

Prospetti ed intonachi esterni

104.1. - Prospetti esterni. Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento, dimensioni e proporzioni delle aperture esterne rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, balconi, infissi e ringhiere), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi);
- la riproposizione dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti (intonaci, elementi in pietra o in cotto, infissi in legno tinteggiato, ringhiere in ferro);
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche architettoniche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

E' prescritta la demolizione dei volumi chiusi aggettanti non aventi valenza storica, che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili, verande ecc.) ottenuti dalla trasformazione dei balconi o porzioni di essi e le verande.

In particolare:

Intonaci. E' escluso l'impiego di intonaci plastici a favore di intonaci tradizionali a base di malta di calce. Saranno mantenute le modanature realizzate con lo stesso impasto dell'intonaco originario, o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore. Gli intonaci originari in buono stato dovranno essere mantenuti e consolidati e riproposti, ove mancanti o deteriorati, con materiale dello stesso tipo, e ove possibile con colore simile.

Murature. Saranno salvaguardati i parametri murari esterni in pietra a faccia vista, ove esistenti, con la sostituzione di conci mancanti. Saranno altresì salvaguardate, ed eventualmente liberate da intonaci e rivestimenti non storicizzati, le murature di mattoni a faccia vista, eventualmente integrate degli elementi mancanti o degradati.

Elementi decorativi. Gli elementi costruttivi e decorativi, quali cornicioni, capitelli, mensole, lesene, ghiera, balaustre, cornici, bugnati, che siano deteriorati in maniera irrecuperabile verranno sostituiti, impiegando gli stessi materiali e, per quanto possibile, le stesse tecniche di lavorazione.

Nella ricostruzione delle parti totalmente mancanti si può intervenire con intonaco o pietra, con lavorazione stilizzata. Per i suddetti interventi sostitutivi od integrativi, si dovrà operare in modo tale da rendere gli elementi interessati chiaramente distinguibili da quelli preesistenti.

104.2. - Le tinte devono essere scelte tra le tonalità pastello del rosa antico, giallo, terra di Siena, vinaccia, bianco antico, beige. L'uso del colore sulle facciate deve essere tale da restituire l'articolazione delle unità edilizie costituenti i vari isolati. Le differenti colorazioni vanno preferibilmente ottenute attraverso variazioni di toni, anziché attraverso contrasti di tinte. Non sono consentite le colorazioni delle superfici in pietra da taglio e bugnati.

104.3. - E' consentita la realizzazione di zoccolature aventi indicativamente le caratteristiche descritte nella Tav. 1. Di norma l'altezza massima della zoccolatura non deve superare, nel punto più alto la quota di cm 100 dal livello stradale o di marciapiede; le zoccolature dovranno comunque avere, anche nel caso di strada in pendenza, andamento orizzontale.

104.4. - Non possono generalmente essere intonacati i muri esterni esistenti in pietra naturale di qualsiasi tipo. Si fa divieto, in particolare, di rivestire con intonaco i cantonali esistenti in pietra squadrata, per tutto lo sviluppo verticale della iterazione dei conci.

Art.105.

Aperture di vani

105.1. - Aperture ed infissi

Le aperture a piano terra dovranno di norma mantenere o riproporre le dimensioni e le tipologie delle aperture originarie, evitando la modifica e l'allargamento dei vani porta o finestra esistenti. La modifica e/o l'allargamento è consentito solo per destinazione a garage, o per adeguamento a normative di sicurezza, prevenzione incendi e barriere architettoniche, per contemperare lo svolgimento di attività commerciali od artigianali, ovvero nei casi di una perdita della configurazione originaria, attraverso un ridisegno delle aperture che si allinei agli elementi esistenti nelle parti superiori del prospetto, nel rispetto del disegno geometrico della facciata e dell'uniformità tipologica formale degli infissi esistenti.

105.2. - Dove possibile e assolutamente necessario per la realizzazione del progetto, possono essere praticate nuove aperture, nel rispetto della statica e delle caratteristiche geometriche ed architettoniche delle bucaure

degli edifici circostanti in edifici non aventi interesse storico o di pregio.

105.3. - La parte superiore dei vani di porta e di finestra può essere realizzata indicativamente con le tipologie descritte nella Tav. 2.

105.4. - Nei casi in cui recenti modificazioni dei prospetti hanno introdotto bucaure aventi rapporti non confacenti alla tradizione espressa nel centro antico, le dimensioni delle bucaure dovranno essere riportate a quelle descritte nella Tav. 3, ove sono illustrate le dimensioni massime orizzontali dei vani, e, in funzione di tali misure, le correlate misure in altezza, applicando la diagonale con angolo prefissato di 65° o 55°, a seconda della tipologia del vano.

105.5. - Tale prescrizione si applica anche nel caso di realizzazione di nuove bucaure e di modificazione delle bucaure esistenti, ove ammesse.

Art.106.**Infissi esterni**

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

106.2. - Gli infissi saranno in legno o in ferro, con le caratteristiche delle tradizionali "carretterie" (portone a doppio battente con sopra luce o rasta); i colori dei portoni esterni saranno verde scuro o verde oliva e marrone.

Sono vietate le saracinesche in ferro di qualsiasi tipo; sono ammessi cancelli in ferro di lavorazione artigianale, con geometrie essenziali. Nei locali a piano terra con destinazione artigianale, commerciale o direzionale sono ammessi gli infissi metallici di colore antracite con vetrate antisfondamento.

Tutti gli infissi relativi ad una unità immobiliare (edificio) saranno dello stesso tipo e colore; in via principale gli infissi esterni dovranno essere in legno, in caso di impossibilità sono ammessi infissi in alluminio preverniciato, colore verde e/o marrone, con persiane o scuri.

Non sono consentiti avvolgibili, veneziane, ecc. ; le ante vetrate potranno essere dotate di scuri. Infissi esterni, finestre e porte vetrate dovranno essere dipinti con vernice satinata bianco, o beige, verde scuro, verde oliva, marrone. Non è ammesso l'uso di infissi di alluminio anodizzato naturale o bronzato. Sono ammessi gli infissi del tipo a semimbotta, in lamiera zincata; si eviterà l'impiego di serrande avvolgibili con imbotta esterna; ove esistenti potrà essere imposto il taglio dell'imbotta esterna.

106.3. - Le ferrature di ogni genere dovranno essere tinteggiate con smalti opachi di colore antracite o nero.

106.4. - Nel caso di rifacimento i portoncini d'ingresso, le porte finestre ed i portoni per garages, negozi, magazzini ed altri locali agibili in genere devono uniformarsi tipologicamente alle indicazioni contenute nelle Tavv. 4 e 5 e devono essere arretrati almeno di cm.5 rispetto al filo della parete esterno.

106.5. - Le finestre e le bucatore in genere, in caso di rifacimenti, devono riferirsi alle indicazioni contenute nella Tav.6.

Art.107.**Balconi e volumi in aggetto**

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

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza minore o uguale a m.6,00, con aggetto massimo pari a 1/10 della larghezza della strada o dello spazio pubblico, nel rispetto dell'uniformità tipologica formale degli infissi esistenti;

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza superiore a m.8,00, con aggetto massimo di m.1,30;

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza compresa tra sei e otto metri, con aggetto massimo di cm.100.

107.2. - La lunghezza dei balconi non potrà essere superiore a due volte la luce della (o delle) apertura(e) che vi da(nno) accesso, con il limite massimo assoluto di m.3,00. Vanno mantenuti (o ripristinati nel caso di loro sostituzione) i balconi realizzati con tecniche costruttive tradizionali, (lastra di marmo o pietra sorretta da mensole in ferro o pietra).

107.3. - I nuovi interventi riguardanti i balconi, sia a petto che a sbalzo, devono uniformarsi alle indicazioni riportate nelle Tavv.7, 8, 10. Il parapetto dei balconi deve essere in ogni caso realizzato con ringhiera in ferro battuto, costituita da elementi verticali con disegni ripresi dalla tradizione locale. Per i parapetti e le mensole esistenti si prescrive la conservazione e il ripristino dello stato originario ove alterato.

107.4. - Vanno mantenute le mensole sporgenti al di sopra o al di sotto delle bucatore; nel caso di nuovi interventi le mensole devono essere realizzate secondo i modelli descritti nella Tav.9.

Art.108

Gronde e discendenti

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

108.2. - Le grondaie e i pluviali in lamierino zincato, se verniciati, devono avere la stesse tonalità di colore del muro sul quale sono applicate.

108.3. - Il tratto di pluviale da quota stradale a quota cm 200 max deve essere realizzato di preferenza con tubo in ghisa. E' comunque consentito incassare i pluviali nella parete di prospetto.

108.4. - I discendenti pluviali, se a vista, dovranno essere disposti verticalmente.

Art.109.

Scale ed impianti

109.1. - Le scale esterne di accesso alle abitazioni devono essere realizzate uniformandosi ai modelli descritti nella Tav. 11.

109.2. - Impianti. In tutti gli interventi sugli edifici si deve prevedere la sistemazione sotto traccia delle utenze a rete. I condizionatori vanno collocati in cortili, chiostrine, pozzi luce; in assenza di tale possibilità potranno essere collocati solo all'interno di vani porta o finestra opportunamente schermati.

109.3. Le canne fumarie vanno collocate in cortili, chiostrine, pozzi luce; in assenza di tale possibilità potranno essere collocate su prospetti secondari in modo da non interrompere o danneggiare elementi esterni di interesse storico - architettonico, quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, rivestimenti decorativi. L'altezza della canna fumaria deve essere superiore di almeno 1 m. rispetto la linea di colmo dell'edificio servito e rispetto al più alto di quelli adiacenti.

Art.110.

Servizi igienici

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

110.2 - E' consentita la installazione nelle abitazioni di servizi igienici e scale in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste dagli art.18 e 19 della L.27 maggio 1975, n.166, art.64.

Art.111.

Coperture

111.1. Saranno a falde inclinate, con colmo continuo e pendenza massima del 35%; è prescritto l'uso del coppo siciliano.

Nei rifacimenti di tetti le coperture preesistenti devono rimanere inalterate, salvo casi di particolare necessità, derivanti dal ripristino dei caratteri originari dell'edificio, o di necessità di regolarizzazione per modifiche funzionali indispensabili allo smaltimento delle acque piovane, senza creazione di volumi abitabili nel sottotetto; qualora sia necessario realizzare cordoli di coronamento, l'altezza della gronda può essere rialzata, in misura pari all'altezza del cordolo, che dovrà essere realizzato con murature che creino omogeneità nelle masse murarie, fino ad un massimo di cm.50. Non è consentita la trasformazione di tetti a falde in terrazze, è possibile la trasformazione di terrazze in coperture a tetto, con sottotetto non utilizzabile, fatte salve le configurazioni unitarie dei prospetti. E' consentita la realizzazione di altane sopra i tetti; è consentito l'utilizzo dei sottotetti per riserva idrica; è raccomandata l'installazione di una sola antenna televisiva centralizzata.

111.2. Ove tecnicamente possibile vanno recuperati e reimpiegati i materiali originali eventualmente rimossi.

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

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

111.5. - E' vietata la collocazione di serbatoi idrici a vista. Sono in ogni caso vietate le coperture a tetto piano non praticabile.

111.6. - Devono essere eliminati i volumi edilizi costituenti superfetazioni non significative, le coperture in materiali precari (eternit, lastre metalliche) e in genere tutti gli elementi

contrastanti con le originarie caratteristiche architettoniche degli edifici.

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

111.8. - Nelle Tavv. 11, 12, 13, 14 sono descritte le caratteristiche alle quali devono uniformarsi rispettivamente le copertine su attici e parapetti, le ringhiere nei terrazzi di copertura, i pergolati su terrazzi, le canne fumarie e le mitre e infine la disposizione dei coppi in copertura.

Art.112.

Elementi e particolari architettonici

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

Capo IV

Prescrizioni per la riqualificazione architettonica degli edifici esistenti nelle zone omogenee diverse dalle zone A

Art.113.

Prescrizioni generali

Allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani caratterizzati dalla presenza di "nuova e recente edilizia" della quale sia accertato il degrado materiale e l'inaccettabile configurazione formale è prescritta la redazione di specifici progetti di "riparazione architettonica", da redigere nel rispetto delle procedure e sulla base delle norme tecniche riportate in Appendice al presente Regolamento.

TITOLO V
DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

CAPO I
Disposizioni varie

Art.114.

Eliminazione delle barriere architettoniche nelle nuove costruzioni

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

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

114.3.- Le norme di cui ai precedenti punti sono valide per le nuove edificazioni e, ove possibile, per gli adeguamenti necessari degli edifici esistenti.

Art. 115.

Deroghe

115.1.- Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e storico – culturale nel rispetto del T.U. sui beni culturali.

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

Art. 116.

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nella parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti, obbligatoriamente quando vengono realizzati degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art. 117.

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

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

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

Art. 118.

Sanzioni

118.1.- Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini delle Leggi Comunali e Provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

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

118.3.- Si applica il regime sanzionatorio di cui:
- al Capo I e II della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- agli articoli 48, 50, 53 e 54 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- agli articoli 8, 10 e 24 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

Art. 119.

Entrata in vigore del Regolamento

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

CAPO II

Disposizioni transitorie

Art. 120.

Opere già autorizzate

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

Art. 121.

Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 122.

Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati.

Art. 123.

Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile).

Art. 124.

Antenne Radio e T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata.

Al fine di limitare il rischio di inquinamento elettromagnetico, l'installazione di antenne e ripetitori dovrà avvenire secondo i criteri specificati con deliberazione del consiglio comunale n. 38 del 5 luglio 2001.

Art. 125.

Autorimesse private, servizi, lavanderie, ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti o costruzioni esistenti, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti.

Art. 126.

Adempimenti

Gli adempimenti di cui alle disposizioni transitorie dei precedenti art. 121, 122, 123, 124 e 125 devono essere tempestivamente notificati agli interessati al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

