

REGOLATORE GENERALE E PIANO REGIONALE

VARIANTE 04

UFFICIO REGIONALE ED URBANISTICO

REGOLAMENTO ED

PROGETTISTA:

Arch. Lucia Colosi

Versione aggiornata al D.Dir. n.465/DRU del 11/06/2009

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI –

pag

CAPO I – NORME PRELIMINARI –

| | | |
|----------|---|---|
| - Art. 1 | Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio | 6 |
| - Art. 2 | Tipologie di interventi ammissibili | 6 |

CAPO II – COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA –

| | | |
|----------|--|----|
| - Art. 3 | Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia | 8 |
| - Art. 4 | Casi di incompatibilità, decadenza e incompatibilità dei professionisti incaricati | 8 |
| - Art. 5 | Attribuzioni della Commissione Urbanistico-Edilizia | 9 |
| - Art. 6 | Documentazione delle decisioni | 9 |
| - Art. 7 | Riunioni della Commissione Urbanistico-Edilizia | 10 |
| - Art. 8 | Ufficio Tecnico Comunale | 10 |

TITOLO II – NORME PROCEDURALI –

CAPO I – CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ –

| | | |
|-----------|---|----|
| - Art. 9 | Obbligatorietà della Concessione Edilizia | 11 |
| - Art. 10 | Attività soggette a Concessione Edilizia | 11 |
| - Art. 11 | Attività soggette a Autorizzazione | 12 |
| - Art. 12 | Attività edilizia libera | 12 |
| - Art. 13 | Lavori eseguibili d'urgenza | 12 |
| | | 13 |

CAPO II – ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ –

| | | |
|-----------|---|----|
| - Art. 14 | Domanda per il rilascio della Concessione Edilizia | 13 |
| - Art. 15 | Elaborati di progetto ed allegati per il rilascio della Concessione Edilizia | 14 |
| - Art. 16 | Domanda di Concessione Edilizia per lottizzazioni , elaborati di progetto ed allegati | 16 |

CAPO III – MODALITÀ DI RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ –

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 17 | La procedura di rilascio della Concessione Edilizia | 17 |
| - Art. 18 | Contenuto della Concessione Edilizia | 20 |
| - Art. 19 | Onerosità della Concessione Edilizia | 20 |
| - Art. 20 | Validità della Concessione Edilizia | 21 |
| - Art. 21 | Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione Edilizia | 21 |
| - Art. 22 | Concessione Edilizia in deroga agli strumenti urbanistici | 22 |
| - Art. 23 | Responsabilità e obblighi | 23 |
| - Art. 24 | Varianti al progetto | 23 |
| - Art. 25 | La procedura di denuncia di inizio attività | 23 |

CAPO IV – ESECUZIONE DELLE CONCESSIONE E CONTROLLO SULLE OPERE

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 26 | Occupazione e manomissione del suolo e sottosuolo pubblico | 24 |
| - Art. 27 | Vigilanza: termini e modalità | 25 |
| - Art. 28 | Inizio e termine dei lavori | 25 |
| - Art. 29 | Vigilanza sulle costruzioni | 26 |
| - Art. 30 | Attività edilizia abusiva | 26 |
| - Art. 31 | Sanzioni amministrative nella Concessione Edilizia | 27 |

CAPO V – GARANZIA PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ E DECORO DEI CANTIERI

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 32 | Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori | 28 |
| - Art. 33 | Ponti e scale di servizio | 29 |
| - Art. 34 | Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri | 29 |
| - Art. 35 | Responsabilità degli esecutori delle opere | 30 |
| - Art. 36 | Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico | 30 |

TITOLO II

– DISCIPLINA URBANISTICA –

CAPO I – DEFINIZIONI

| | | |
|-----------|---|----|
| - Art. 37 | Definizione degli elementi architettonici | 31 |
| - Art. 38 | Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica | 32 |
| - Art. 39 | Categorie di attività edilizia | 32 |
| - Art. 40 | Definizione del concetto di superficie e di volume | 34 |
| - Art. 41 | Definizione per la composizione degli alloggi | 34 |
| - Art. 42 | Definizione di fabbricato e di edificio residenziale | 35 |
| - Art. 43 | Fondi funzionalmente contigui | 36 |
| - Art. 44 | Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici | 36 |

CAPO II – LOTTIZZAZIONI

| | | |
|-----------|---|----|
| - Art. 45 | Ambiti di lottizzazione | 37 |
| - Art. 46 | Limiti dell'edificazione, rapporti e servizi nella lottizzazione | 37 |
| - Art. 47 | Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare | 37 |
| - Art. 48 | Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria | 37 |
| - Art. 49 | Realizzazione delle opere di urbanizzazione | 38 |
| - Art. 50 | Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei titolari della Concessione Edilizia | 38 |
| - Art. 51 | Speciale trattamento al titolare della concessione edilizia per lottizzare | 38 |
| - Art. 52 | Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate | 38 |

TITOLO III

– DISCIPLINA EDILIZIA –

CAPO I – NORME IGIENICO-SANITARIE

| | | |
|-----------|---|----|
| - Art. 53 | Disposizioni generali | 40 |
| - Art. 54 | Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi | 40 |
| - Art. 55 | Zone non servite da fogna pubblica | 40 |
| - Art. 56 | Zone non servite da fogna pubblica: smaltimenti autonomi | 40 |
| - Art. 57 | Zone non servite da fogna pubblica ed oggetto di lottizzazione | 41 |
| - Art. 58 | Isolamento dell'umidità | 41 |
| - Art. 59 | Isolamenti fonici e termici | 41 |
| - Art. 60 | Terrapieni e muri di contenimento | 42 |
| - Art. 61 | Fiumi, polveri ed esalazioni | 42 |
| - Art. 62 | Locali abitabili o agibili | 42 |
| - Art. 63 | Cucine | 43 |
| - Art. 64 | Scale, ascensori, ringhiere e parapetti | 43 |
| - Art. 65 | Corridoio e disimpegni | 43 |
| - Art. 66 | Locali abitabili o non agibili a piano terra, seminterrati e scantinati | 43 |
| - Art. 67 | Rifornimento idrico | 43 |

CAPO II – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

| | | |
|-----------|---------------------------------------|----|
| - Art. 68 | Licenza di abitabilità e di agibilità | 44 |
| - Art. 69 | Classificazione dei locali | 45 |
| - Art. 70 | Caratteristiche dei locali | 46 |
| - Art. 71 | Classificazione dei Piani | 48 |
| - Art. 72 | Soffitti inclinati e soppalchi | 48 |
| - Art. 73 | Piani seminterrati | 49 |

| | | |
|-----------|------------------|----|
| - Art. 74 | Piani interrati | 49 |
| - Art. 75 | Piano sottotetto | 49 |
| | | 49 |

CAPO III – NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 76 | Rampe e accessi alle costruzioni | 50 |
| - Art. 77 | Passi Carrabili | 50 |
| - Art. 78 | Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici | 50 |
| - Art. 79 | Statica delle costruzioni | 51 |
| - Art. 80 | Altezze massime e minime | 51 |
| - Art. 81 | Coperture | 51 |
| - Art. 82 | Sistemazione dei marciapiedi | 52 |
| - Art. 83 | Chiusura di aree fabbricabili | 52 |
| - Art. 84 | Zoccolature, serramenti e porte | 52 |

CAPO IV – DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 85 | Spazi per il parcheggio | 52 |
| - Art. 86 | Decoro degli edifici | 53 |
| - Art. 87 | Cortili | 53 |
| - Art. 88 | Elementi che sporgono o aggettano sul suolo pubblico | 53 |
| - Art. 89 | Indicazioni toponomastiche e numeri civici | 54 |

CAPO V – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 90 | Locali di lavorazione, deposito materiali combustibili ed infiammabili | 55 |
| - Art. 91 | Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco | 55 |
| - Art. 92 | Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco | 55 |

CAPO VI – DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

| | | |
|-----------|--|----|
| - Art. 93 | Depositi di materiali su aree scoperte | 56 |
| - Art. 94 | Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico | 56 |
| - Art. 95 | Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere | 56 |
| - Art. 96 | Pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere | 57 |

TITOLO IV

– SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE –

CAPO UNICO - SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

| | | |
|-----------|-------------------|----|
| - Art. 97 | Entrata in vigore | 58 |
| - Art. 98 | Norme abrogate | 58 |
| - Art. 99 | Sanzioni | 58 |

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI -

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI –

Art. 1 – Contenuto e limiti del regolamento edilizio –

Il presente regolamento edilizio è applicabile in tutto il territorio del Comune di Aci Bonaccorsi ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con le leggi e i decreti: L. 6 agosto 1967, n. 765; L. 19 novembre 1968, n. 1187; L. 1 giugno 1971, n. 291; L. 22 ottobre 1971, n. 865; L. 28 gennaio 1977, n. 10; L. 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; 30 aprile 1991, n. 15 ed infine, dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e applicabili in materia.

Il regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato dalle norme prescritte dagli altri strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

Art. 2 – Tipologie degli interventi ammissibili –

Gli interventi nell'ambito del territorio Comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio stesso, con opere urbanistiche e edilizie ammesse e/o riconosciute sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: sono gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria: sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) interventi di nuova costruzione: sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma della costruzione preesistente, fermo restando quanto previsto dalla lettera e.6), per gli interventi pertinenziali;
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- f) interventi di ristrutturazione urbanistica: sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPO II – COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA –

Art. 3 – Formazione della Commissione Urbanistico-Edilizia –

Sono membri della commissione edilizia:

1. il Dirigente o il Tecnico Comunale competente che la presiede;
2. il Medico funzionario dell'A.S.L.;
3. un legale scelto dal Sindaco;
4. un Architetto, designato dal Sindaco fra una terna comunicata dal relativo Consiglio dell'Ordine professionale;
5. un Ingegnere, designato dal Sindaco fra una terna comunicata dal relativo Consiglio dell'Ordine professionale;
6. un Geometra, designato dal Sindaco fra una terna comunicata dal relativo Consiglio dell'Ordine professionale;
7. un Perito industriale.

Esercita funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del Comune all'uopo designato dal Presidente.

Art. 4 – Casi di incompatibilità, decadenza e incompatibilità dei professionisti incaricati –

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio comunale incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici a norma dell'art. 41 bis della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Ogni violazione sarà segnalata dal Sindaco al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

Art. 5 – Attribuzioni della Commissione Urbanistico Edilizia –

La Commissione Urbanistico Edilizia dà parere al Dirigente o al Tecnico comunale competente:

- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- sui progetti delle opere soggette al rilascio della concessione edilizia;
- sulle opere monumentali da erigersi nelle vie, piazza ed altre località pubbliche;
- sulle significative opere da realizzare nel cimitero comunale;
- sulle opere vincolate;
- in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- su proposte di nuovi e modifiche da apportare a regolamenti edilizi ed attuativi;
- su proposte tecniche di predisposizione o di variazione di tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che sulle convenzioni tipo e sui programmi pluriennali da presentare al Consiglio Comunale.

Art. 6 – Documentazione delle decisioni –

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre alle motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari. Inoltre, i verbali vengono firmati dal Presidente, dal Relatore e dal Segretario. Il registro è vidimato prima del suo uso dal Dirigente o dal Tecnico comunale competente, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata, da completare con data e firma del Presidente e di uno dei Commissari.

Art. 7 – Riunioni della Commissione Edilizia - Votazioni –

La Commissione si riunisce nella residenza municipale obbligatoriamente una volta al mese sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari aventi diritto di voto.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Art. 8 – Ufficio Tecnico Comunale –

Il funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale competente redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

È inoltre compito del suddetto funzionario la tenuta con costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche della strumentazione urbanistica comunale.

Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

TITOLO II – NORME PROCEDURALI –

CAPO I – CONCESSIONE EDILIZIA E AUTORIZZAZIONE –

Art. 9 – Obbligatorietà della Concessione edilizia –

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e all'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio da parte del Dirigente o del Tecnico comunale competente della concessione edilizia ai sensi della legge.

L'onerosità della concessione edilizia è disciplinata dai successivi articoli del presente regolamento.

Sono legittimati alla richiesta della concessione edilizia i proprietari dell'area o dell'edificio su cui si intende intervenire o da chi ha un titolo giuridico per chiederlo, nel senso di trovarsi in una relazione qualificata con l'immobile interessato¹.

Art. 10 – Attività soggette a Concessione edilizia –

Ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e delle sue successive modifiche ed integrazioni sono da sottoporre al rilascio della concessione edilizia:

- interventi di **nuova costruzione**;
- interventi di **ristrutturazione urbanistica**;
- interventi di **ristrutturazione edilizia** con sostanziale modifica dell'esistente (che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici);
- **mutamenti di destinazione d'uso** connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, i mutamenti di destinazione d'uso realizzati con opere edilizie.

¹ Ha pertanto diritto a chiedere la Concessione Edilizia: il proprietario, il titolare del diritto di superficie, l'enfiteuta (limitatamente agli interventi di ristrutturazione ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo), i titolari dei diritti d'uso e di usufrutto (limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di ristrutturazione di edifici esistenti, l'affittuario di fondi rustici per gli interventi di ristrutturazione edilizia).

Art. 11 – Attività soggette ad Autorizzazione –

Sono realizzabili mediante autorizzazione:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora consistono in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto di insidenza del fabbricato;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate che prospettano su spazi pubblici;
- destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne di singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A come previsto dal piano regolatore generale, non modifichino la destinazione d'uso;

Qualora un qualsiasi intervento da realizzarsi mediante autorizzazione riguardi immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico-ambientale, ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490, "*Testo unico in materia di beni culturali ed ambientali*", è obbligatorio richiedere preventivamente il rilascio del parere o dell'autorizzazione alle Soprintendenze competenti.

Art. 12 – Attività edilizia libera –

Salvo particolari prescrizioni previste dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale e dalle sue prescrizioni esecutive, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;

- costruzioni di serre;
- risanamento e sistemazioni di suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

Art. 13 – Lavori eseguibili d'urgenza –

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario o per l'avente diritto di darne immediata comunicazione al Sindaco, o agli Uffici competenti, e di presentare sollecitamente la domanda di concessione edilizia o di autorizzazione di cui al presente regolamento edilizio.

**CAPO II – ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELLA
AUTORIZZAZIONE –**

Art. 14 – Domanda per il rilascio della concessione edilizia –

La domanda per il rilascio della concessione edilizia è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata dalla trasformazione o dagli aventi titolo reale su di essa, nei limiti fissati dal presente regolamento edilizio. Nella domanda, oltre all'oggetto dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc).

Il richiedente dovrà inoltre indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva variante alla concessione edilizia.

Art. 15 – Elaborati di progetto ed allegati alla domanda di Concessione Edilizia

Alle domande per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauri deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- A. modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno contenente i dati base necessari alla progettazione, quote stradali, quota delle fognature, allineamenti, indici e volumi particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme.
- B. una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino – orientamento;
 - sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
 - edifici esistenti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - delimitazione del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
 - accessi della pubblica via, pedonale o veicolare;
- C. una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - edificio o manufatto progettato;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - dimensione dei cortili e loro calcolo;
 - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
 - superficie del lotto edificatorio progettato, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre in dimora;
- D. sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2 da cui risultino:
 - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;

E. piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100 dalle quali risultino:

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
- apertura di porte e finestre e dimensione dei fori esterni;

F. sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;

G. prospetti in scala 1:100:

- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
- devono essere riportate tutte le informazioni relative a materiali, colori ed altri elementi usati per le finiture esterne, utili alla comprensione del livello estetico e di decoro dell'edificio;
- nelle zone in serie chiusa devono essere riportati i prospetti degli edifici confinanti.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, rilievi fotografici e fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione degli impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello ecc.

Per i progetti di modifiche e di restauro potrà essere limitato il numero di disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Qualora un qualsiasi intervento da riguardi immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico-ambientale, ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490, "*Testo unico in materia di beni culturali ed ambientali*", è obbligatorio richiedere preventivamente il rilascio del parere o dell'autorizzazione alle Soprintendenza competente.

Nella zona territoriale omogenea A dell'annesso piano regolatore generale, la presentazione della documentazione fotografica, dell'insieme (di scorcio) della schiera edilizia di cui l'edificio interessato fa parte e dell'edificio stesso nella sua configurazione architettonica anteriore all'intervento progettato, è obbligatoria.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione (totale o parziale), sopraelevazioni e ampliamento, riduzione e restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, gli elaborati dovranno essere integrati da piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 degli edifici preesistenti.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile in analogia con quelli edilizi.

I disegni dovranno essere riuniti in una o più tavole di altezza non superiore a 891 mm e della lunghezza necessaria; dette tavole dovranno essere presentate in copie riprodotte e piegate secondo il formato UNI.

Tutte le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione edilizia concernenti varianti di progetto già approvati.

L'Amministrazione Comunale a richiesta rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente la concessione edilizia dalla quale risultino la data ed il numero di protocollo.

Art. 16 –Domanda di concessione edilizia per lottizzazioni e relativi elaborati di progetto ed allegati –

La domanda di rilascio della concessione edilizia per lottizzazioni deve essere sottoscritta da tutti proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai legali loro rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il Progetto si compone di:

- A. estratto del piano regolatore generale comunale in scala 1:5000
- B. estratto tavole e certificato catastale delle eventuali diverse proprietà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- C. norme tecniche edilizie di attuazione
- D. una planimetria in scala inferiore a 1:5000, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamenti ove occorra, schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti;
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti;
 - quote altimetriche di previsione del terreno;
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione;
 - strade private;

- superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazioni degli spazi per il parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.;
 - indicazione degli alberi d’alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre in dimora;
- E. sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto B. dalla quale risultino
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad ameno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
- F. fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- G. tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- H. schemi progettuali o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- I. relazione tecnico illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- alla conformità alle norme urbanistiche vigenti;
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell’inclusione o dell’esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;

CAPO III – MODALITÀ DI RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL’AUTORIZZAZIONE –

Art. 17 – *La procedura di rilascio della concessione edilizia –*

La procedura per il rilascio della concessione edilizia, tenuto conto delle disposizioni di legge [ed in particolare dell’art. 2 della L.R. 17/94](#), si articola nelle seguenti fasi:

1. Fase istruttoria

La domanda deve essere presentata presso gli uffici comunale corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento edilizio, nonché da una certificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

Il progetto deve essere redatto in conformità con quanto prescritto nel presente regolamento edilizio e sottoscritto dal richiedente e dal progettista.

Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda il tecnico competente è tenuto a comunicare all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge n. 241 del 1990.

Non vi è obbligatorietà di comunicazione dell'avvio del procedimento ai proprietari frontisti.

L'esame della domanda deve svolgersi secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento deve:

- Curare l'istruttoria.
- Acquisire, avvalendosi dell'ufficio Tecnico comunale, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché dell'Azienda Sanitaria Locale o dei Vigili del Fuoco.
- Formulare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Il responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, può richiedere motivatamente, per una volta sola, integrazioni documentali all'interessato, esclusivamente per documenti che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa possa acquisire autonomamente. Tale richiesta interrompe l'anzidetto termine di 60 giorni, che decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione.
- Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio Concessione Edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto originario, può, nello stesso termine dei 60 giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato deve pronunciarsi sulla richiesta di modifica entro un termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni.

Anche tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni.

-

Art. 18 – Contenuto della concessione edilizia –

La concessione edilizia deve enunciare chiaramente l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo e motivazione per cui il richiedente fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve, inoltre, contenere la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il testo della concessione edilizia, oltre ai pareri, autorizzazioni o nullastata prescritti preventivamente dalle leggi vigenti, deve, inoltre, riportare il parere obbligatorio e vincolante dell'Azienda Sanitaria Locale e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione edilizia dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Dirigente o il tecnico competente a dissentire da essa.

Art. 19 – Onerosità della concessione edilizia –

Sono le Leggi: 28 gennaio 1977, n. 10; 5 agosto 1978, n. 475; 24 dicembre 1993, n. 537; 29 settembre 1964 n. 847; 22 ottobre 1971, n. 865; 11 marzo 1988, n. 67; 23 dicembre 1998, n. 448; nonché il D.L. 5 febbraio 1997, n. 22 ha definire le modalità di calcolo del contributo di costruzione.

Tale contributo è costituito dalle seguenti quote:

1. la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate da parte del Comune;

2. la quota di contributo concessorio, determinata all'atto del rilascio è corrisposta in corso d'opera.

Il provvedimento della concessione edilizia determinerà che il pagamento della quota del contributo concessorio avvenga in quattro rate semestrali a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori. Il pagamento dovrà essere comunque concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dall'ultimazione dell'opera.

Art. 20 – Validità della concessione edilizia –

La concessione edilizia è sempre rilasciato con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia e di trasformazione del territorio

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile o per l'avente titolo, ai quali è intestato.

Il caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune. I contenuti e le prescrizioni del permesso stesso rimangono invariati.

Art. 21 – Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia –

La concessione edilizia si intende decaduto quando, appunto ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o non ultimate entro tre anni dalla data dell'inizio dei lavori, salvo proroghe a termini di legge.

La concessione edilizia decade quando:

- quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stata sostituita senza che ne sia stata data, nei termini dovuti, la prescritta comunicazione al Comune;
- quanto risulti ottenuta in base a disegni dello stato di fatto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato dell'esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- quando il titolare della concessione edilizia contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nell'atto di rilascio della concessione;
- quando ricorrano i casi di annullamento previsti dalle leggi vigenti;
- quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 31 della Legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di decadenza della Concessione Edilizia, la costruzione rientra nel regime delle sanzioni amministrative previste dalla Legge 1150/1942 e delle sue successive

modificazioni ed integrazioni; ai fini di regolarizzazione delle suddette situazioni, oltre al pagamento delle ammende e sanzioni amministrative, dovrà essere richiesta una nuova concessione edilizia che comporterà il versamento dei nuovi contributi relativi. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente o dal Tecnico comunale competente, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della dichiarazione di inizio dell'attività per l'abitabilità e l'agibilità.

È ammessa proroga al termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato solo se i lavori siano rallentati per fatti estranei alla volontà dell'interessato, sopravvenuti durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione edilizia dal Dirigente o dal Tecnico comunale competente quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente o dal Tecnico comunale competente in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche.

Art. 22 – Concessione Edilizia in deroga agli strumenti urbanistici –

È possibile il rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione del piano regolatore generale ed alle sue prescrizioni esecutive, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La deroga non può quindi estendersi alla modifica di scelte di tipo urbanistico in quanto ad essa può farsi luogo solo allorquando l'area sia edificabile secondo le previsioni di piano. Né la deroga può autorizzare alcun incremento di volume rispetto a quello previsto dalle norme di piano regolatore. La deroga può, invece, incidere su aree soggette a vincolo sono nel caso in cui lo si voglia mutare in altro vincolo o destinazione ad uso pubblico.

Nei casi di rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, gli aspetti procedurali subiscono un aggravio. È necessario infatti che:

- il provvedimento faccia seguito ad una delibera del Consiglio Comunale;

- ci sia l'autorizzazione della Soprintendenza competente, nel caso in cui l'intervento riguardi beni tutelati ai sensi della legge 490/99.

Art. 23 – Responsabilità e obblighi –

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

Art. 24 – Varianti alla Concessione Edilizia –

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.

Resta stabilito che con la determinazione del Dirigente o del Tecnico comunale competente sul progetto di variante non si modifichino in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

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.

Nel caso di opere soggette a concessione edilizia qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante il Dirigente o il Tecnico comunale competente 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 adozione](#) della variante stessa.

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

Art. 25 – La procedura di richiesta dell'autorizzazione –

Il proprietario che intende avvalersi del regime autorizzativo deve presentare tale richiesta all'Ufficio Tecnico comunale, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. A tale denuncia vanno allegati:

- gli opportuni elaborati progettuali e una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici

anche solo adottati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;

- l'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La autorizzazione è sottoposta al termine di validità massimo di 3 anni e l'interessato ha l'obbligo di comunicare al tecnico competente la data di ultimazione dei lavori.

I lavori non ultimati entro tale termine devono essere realizzati previa nuova autorizzazione.

Spetta all'Amministrazione verificare d'ufficio, entro i 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta, la sussistenza dei presupposti della procedura e il rispetto delle prescrizioni di legge.

Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Dirigente o il Tecnico comunale competente, con provvedimento motivato, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni.

In tale caso gli aventi diritto possono ripresentare la denuncia, con le modifiche o le integrazioni necessarie a renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

CAPO IV – ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E CONTROLLO SULLE OPERE –

Art. 26 – Occupazioni, manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico –

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo, sottosuolo e/o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita autorizzazione all'ufficio competente, che si preoccuperà di verificarne la coerenza. Nel caso in cui l'interessato non riceva nessuna risposta, la richiesta si può ritenere accolta.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione edilizia; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo restando il rispetto delle altre norme, contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario al loro uso.

La tassa di occupazione viene determinata in base alle disposizioni dell'Amministrazione comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente o il Tecnico comunale competente subordina il rilascio della concessione edilizia al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art. 27 – Vigilanza: termini e modalità –

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Dirigente o al Tecnico comunale competente:

- all'inizio dei lavori, anche per la eventuale determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla fine dei lavori.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della Concessione Edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalla responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge, del presente regolamento edilizio e delle modalità esecutive che sono fissate nella concessione edilizia.

Art. 28 – Inizio e termine dei lavori –

Il titolare della concessione edilizia o che ha presentato denuncia di inizio attività, come stabilito con gli articoli precedenti, deve comunicare la data di inizio dei lavori.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando viene effettuata la comunicazione da parte del [titolare della concessione edilizia e del direttore dei lavori](#).

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 29 – Vigilanza sulle costruzioni –

Il Dirigente o il Tecnico comunale competente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge generali, al presente regolamento edilizio ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

Per tale vigilanze il Dirigente o il Tecnico comunale competente si avvale di agenti da lui delegati e che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevanti configurano le fattispecie considerate al primo comma dell'art. 17 della legge 10/1977, una copia del rapporto va trasmesso all'autorità giudiziaria.

Qualora nell'esercizio della funzione di cui ai primi due commi, si accertino opere iniziate senza concessione edilizia o in contrasto con lo stesso ovvero realizzate sulla base di concessione successivamente annullata, il Dirigente o il Tecnico comunale competente segnala il fatto all'Intendenza di Finanza ai sensi dell'art. 41 *ter* della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 30 – Attività edilizia abusiva –

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori e questi non siano in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente è ammesso a presentare richiesta di concessione edilizia in sanatoria [come previsto dall'art. 13 della L.R. 47/85](#).

Il rilascio di questo ultimo non esime il Dirigente o il Tecnico comunale competente dalle segnalazioni di cui al comma terzo e quarto dell'articolo precedente.

Nel caso il cui per le opere ed i lavori considerati al primo comma non sia possibile la sanatoria o essa non venga tempestivamente richiesta, oltre alle ricordate segnalazioni prescritte dall'articolo precedente, ed indipendentemente dai risultati cui esse porteranno sul piano penale e fiscale, il Dirigente o il Tecnico comunale competente, promuove il procedimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli stessi articoli.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 31 – Sanzioni amministrative nei permessi di costruire –

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di leggi o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, dovrà avvenire l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere, entro trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza, i provvedimenti definitivi.

Nei casi di opere eseguite in assenza di autorizzazione e/o concessione, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Entro il termine suddetto il Dirigente o il Tecnico comunale competente emette i provvedimenti sanzionatori previsti dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 e successive modificazioni e integrazioni.

CAPO V GARANZIA PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ E DECORO DEI CANTIERI –

Art. 32 –*Segnalazione, recinzione, e illuminazione della zona dei lavori –*

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, chiaramente leggibile, una tabella di dimensioni 80x80 cm, in cui siano indicati:

- Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
- Nome e cognome delle qualifica dell'assistente;
- Estremi della concessione edilizia con la data di rilascio.
- Una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto. Nel caso in cui il progetto non comporti la costruzione di volumi, deve essere riportato uno schema di progetto dal quale si evinca la natura dell'intervento.

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere revisionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e delle prevenzione degli incendi.

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

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese, a cura del responsabile di cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione; inoltre, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

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

Il Dirigente o il tecnico comunale competente potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- si tratti di lavori esclusivamente interni;

- si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- ostino ragioni di pubblico transito;

Salvo nel caso si tratti di lavori esclusivamente interni dovranno essere disposti nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere ostruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 33 – Ponti e scale di servizio –

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera nel rispetto della specifica normativa in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.

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

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza preventivamente aver effettuato la autorizzazione presso l'Amministrazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il Dirigente o il Tecnico comunale competente potranno 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. 34 – Scarico dei materiali. Demolizione, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri –

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

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

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

Il trasporto dei materiali inutili o dei rifiuti deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel D.P.R n. 915 del 10 settembre 1982 e, quindi, in modo da evitare ogni deposito od accostamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora intralci il pubblico transito.

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

Art. 35 – Responsabilità degli esecutori di opere –

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso gli uffici comunali dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo la Legge n. 626/1994 e del D.L. n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

Art. 36 – Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico –

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

In caso di inadempienza il Dirigente o il Tecnico comunale competente può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO III DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 37 – Definizione di elementi architettonici –

Di definiscono i seguenti architettonici:

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

Sono classificati in:

Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25.00.

Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti non superiori a m 4,50.

Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti che la circondano.

Pozzo luce. Si intende per pozzo luce uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti. Su di esso possono affacciarsi locali di disimpegno e servizi igienici.

lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali
chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

locali seminterrati: sono quelli che risultano posti al disotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti;
pianinterrati/scantinati: si intendono i locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna:

locali a pianoterra: sono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero a un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Art. 38 – Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica –

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto della relativa concessione edilizia, determina sul lotto la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue ai nuovi permessi di costruire rilasciati successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta in stesura del fabbricato, contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici previsti dalle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio della concessione edilizia il Comune provvede ad aggiornare la mappa di cui agli articoli precedenti.

Art. 39 – Categorie di attività edilizia –

Nuova costruzione: si intende una costruzione interamente nuova, anche che sorga su un area risultante da demolizione

Ricostruzione: si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente;

Ampliamento: si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un fabbricato creando spazio supplementare;

Sopraelevamento: si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale;

Trasformazione: si intendono le modifiche, strutturali, effettuate all'interno di un fabbricato;

Opere di manutenzione ordinaria: si intendono le opere di:

- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne;
- riparazione di infissi interni ed esterni;
- sostituzione di tubi e scarichi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comprendono la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- apertura o chiusura di porte e finestre interne.
- demolizione e costruzione di tramezzi divisori

Opere di manutenzione straordinaria: si intendono opere di:

- tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzioni delle strutture orizzontali (architravi, solai e coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura o chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisori di edifici ricadenti in Z.T.O. A;
- destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.

Opere di ristrutturazione: si intendono opere di:

- sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) sempre che queste ultime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;
- modifica della posizione, dimensione e pendenza delle scale e rampe.

Opere di restauro: si intendono opere:

- tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi di un edificio;

- tendenti al ripristino di parti alterate;
- tendenti all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

Opere di risanamento conservativo: si intendono opere:

- in funzione del mantenimento delle strutture edilizie e delle infrastrutture viarie (mantenimento del tracciato, conservazione maglia viaria, perimetro isolato);
- tendenti alla conservazione integrale delle emergenze monumentali ed ambientali più significativa e nello stesso tempo rivolte all'adattamento degli elementi

preesistenti alle esigenze di vita moderna specie in relazione alle esigenze igieniche.

Art. 40 – Definizione del concetto di superficie e di volume –

Superficie utile: è la sommatoria delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli spazi eventualmente non abitabili tutti gli spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile: è la superficie totale dei vani utili esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Volume: è pari al prodotto tra la superficie coperta e l'altezza dell'edificio, mantenendo in ogni caso le misure minime di legge previste per l'abitabilità dei locali. L'altezza dell'ultimo piano abitabile va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Non vanno computati ai fini della cubatura i porticati, posti esclusivamente su uno dei prospetti della costruzione, che non superino la larghezza dei 2,5 m ed in ogni caso che non eccedano 1/10 della volumetria assentita.

Art. 41 – Definizione per la composizione degli alloggi –

Alloggio o appartamento: si intende un insieme di vani annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia;

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto.

La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Vano utile (stanza): si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette di un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 m²), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di 2,20 m dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamera, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

Altezze: l'altezza di un edificio, compresi gli eventuali porticati non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici e delle rampe di accesso ai locali interrati e seminterrati, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione pari o superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di marciapiede, ove esista, o dal piano di impostazione esterna dell'edificio quando vi è un ritiro dal fronte stradale) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto dalla più alta delle due quote: a. estradosso solaio sottotetto; b. bordo superiore della linea di gronda del tetto; o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto)

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Art. 42 – Definizione di fabbricato e edificio residenziale –

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione delimitata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione

di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi di accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art. 43 – Fondi funzionalmente contigui –

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono altra prescrizione, a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Art. 44 – Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici –

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edili descritti nello strumento urbanistico stesso.

Superficie territoriale: per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, relativamente al suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree da destinare dal piano regolatore alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

Superficie fondiaria: per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiario, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destinata ad insediamento abitativo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie pubbliche o da cedere al Comune.

Destinazione d'uso: Per ogni zona sono state stabilite, dallo strumento urbanistico, destinazioni d'uso specifiche.

Attrezzature: le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sedi specificatamente individuate con gli strumenti urbanistici.

CAPO II – LOTTIZZAZIONI

Art. 45 – Ambiti della lottizzazione –

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico vigente di base, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Lo spazio proprio di ciascun piano di lottizzazione corrisponderà di norma all'area necessaria a garantire, all'insediamento programmato, almeno un minimo di autosufficienza in servizi ed impianti di urbanizzazione secondaria, ovvero all'area compresa nel perimetro suggerito da aree di circolazione o altri manufatti, ostacoli naturali, confini di zona urbanistica, ecc.

Art. 46 – Limiti dell'edificazione, rapporti e servizi nelle lottizzazioni –

Salvo che le norme d'attuazione dello strumento urbanistico di base non prescrivano specifici limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti di cui al DM. 2 aprile 1968 ovvero quelli previsti da norme regionali.

Art. 47 – Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare –

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, valuta, previa istruttoria dell'Ufficio tecnico comunale, lo stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata, accertando per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

1. se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
2. se per essa possa funzionalmente far capo ad un'altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;

3. se essa, nel caso in cui dovesse, per ragione di funzionalità tecnica, servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando, esclusivamente nel secondo caso, lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
4. quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati ai punti 1) e 2), riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art. 48 – Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria –

I titolari della Concessione Edilizia sono tenuti, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti e nel caso in la stessa Concessione ne faccia esplicita determinazione, le aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione.

Nei casi in cui la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra opera di urbanizzazione già esistente al di fuori di essa, deve essere previsto l'adeguamento della sua potenzialità o la costruzione di un'altra da realizzarsi al di fuori dello spazio unitario di essa (la lottizzazione), i titolari della Concessione edilizia sono tenuti a cedere gratuitamente una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, o qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo del costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 49 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione –

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita

Art. 51 – Speciale trattamento al titolare della concessione edilizia per lottizzazione –

In sede rilascio di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione, verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, quanto già versato inizialmente per la quota relativa per opere di urbanizzazione dal lottizzante al Comune.

Nel caso in cui vi sia stata diretta realizzazione delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Art. 52 – Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate –

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione «l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio».

TITOLO IV – DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO – I NORME IGIENICO-SANITARIE

Art. 53 – Disposizioni generali –

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultano soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Dirigente o il Tecnico comunale competente, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente dell'ASL e dell'Ufficio Tecnico, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art. 54 – Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi –

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde, insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione completa ed efficace depurazione prima di essere immessa nelle condotte delle fognature.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambientale dell'ASL, che in caso di esito negativo promuoverà una dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà dell'Ufficio Igiene ed Ambiente dell'ASL.

Art. 55 – Zone non servite da fognatura pubblica –

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere fossi, canali, scoline ed in genere in condotte a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate. Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art. 56 – Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi –

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Pertanto gli edifici devono essere dotati di fosse private che rispettino le prescrizioni stabilite dalla l.r. 27 del 1986.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione.

Per fabbricati ad unico scarico superiori a 5000 m³ o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenza sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o di acciaio per un'altezza non inferiore a 2.00 m.

Art. 57 – Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione –

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i titolari della Concessione Edilizia devono prevedere nel piano di lottizzazione lo sviluppo della rete per la zona da lottizzare secondo le prescrizioni del Comune nonché un futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art. 58 – Isolamento dell'umidità –

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità dal suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

Art. 59 – Isolamenti fonici e termici –

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm e contenere un adeguato spessore di materiale acustico coibente, con materiali smorzati e fonoassorbenti.

Fuori dalle classi tipologiche (zone territoriali omogenee) e nelle zone particolarmente protette dal rumore, il valore massimo ammesso di incremento è di +40db (rumore ambientale), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di +30db(A).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idro-sanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio, con valori massimi ammessi di 609 db misurati a ridosso delle pareti.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti e verificate secondo prescrizioni della legge n. 10/91, ed esenti da patologie condense.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 maggio 1991.

Art. 60 – Terrapieni e muri di contenimento –

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione del DM LL.PP. dell'11 marzo 1988 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 cm dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fa il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazzi, balconi chiusi, cornici e poggiole) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art. 61 – Fumi, polveri ed esalazione –

Il Dirigente o il Tecnico comunale competente, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinanti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni di varia natura.

Il Dirigente o il Tecnico comunale competente fissa i termini dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 62 – Locali abitabili o agibili –

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, mentre per i corridoi i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli m 2,40.

Il conseguimento dell'abitabilità e agibilità è consentita nelle modalità previste del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Art. 63 – Cucine –

Le cucine devono essere fornite di due condotti, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 64 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti –

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni se parti comuni, e 1,00 m nel caso di restauri e ristrutturazioni

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia.

I ripiani di distribuzione delle scale (o, eventualmente anche i soli ascensori) devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere una altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

Art. 65 – Corridoi e disimpegni –

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima fissata in 2,40, la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

Art. 66 – Locali abitabili od agibili a piano terra, seminterrati e scantinati –

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,40 m. Debbono altresì avere soglie (fissata in 1/3 dell'altezza) sovrelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art. 67 – Rifornamento idrico –

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (proveniente da acquedotto comunale o eventualmente da apposita trivellazione) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

CAPO II – CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Art. 68 – Licenza di abitabilità e di agibilità –

Nessun fabbricato nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione, restauro, risanamento conservativo può essere utilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Dirigente o del Tecnico comunale competente.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione d'uso del fabbricato assume la definizione di certificato di abitabilità o di agibilità deve essere richiesta al Comune nel rispetto della L.R. 17/1994.

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- copia del visto di deposito degli elaborati progettuali;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche secondo le prescrizioni della legge 1086/71, dell'art. 28 della L. 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni;
- avvenuta iscrizione presso il NCEU delle unità oggetto della richiesta;
- avvenuto deposito delle norme contenenti sugli impianti così come previsto dalla legge n. 46/90;
- il certificato di collaudo degli impianti stessi;
- il progetto per il contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni contenute nella legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 69 – Classificazione dei locali –

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

I **locali** sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento Edilizio, in due categorie **A/1** e **A/2**.

La categoria **A/1** comprende:

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

La categoria **A/2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale espositive, sale di riunione, sale da gioco, palestre e sale da spettacolo;

- b) laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazione, lavaggi, controlli e vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono **locali accessori** quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in 3 categorie **S/1**, **S/2**, **S/3**.

Il tipo **S/1** comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale e collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S/2**, comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 m² di superficie o gli 8 m di larghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditori;
- g) stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso; Il tipo **S/3**, comprende:
 - a) disimpegni inferiori ai 12 m²;
 - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 m²;
 - c) vani scale colleganti solo due piani;
 - d) locali macchine che funzionano automaticamente.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia ed Urbanistica.

Art. 70 – Caratteristiche dei locali –

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

– **locali di categoria A/1:**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A/1 nel precedente art. 66 non deve essere inferiore a 2,70 m.

Nel caso di soffitti inclinati o sottotetti, tali altezze devono essere intese come altezza media minima.

– locali di categoria A/2:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A/2 nel precedente art. 66, non deve essere inferiore a 3,00 m, salvo per edifici esistenti per i quali è fissata nei 2,70 e per prescrizioni particolari contenute in leggi e/p regolamenti specifici.

– locali di categoria S:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S/1, S/2, con esclusione dei punti a) e g) ed S/3 con esclusione del punto d) non deve essere inferiore a 2,40 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/p regolamenti specifici. **B) Superfici minime e caratteristiche:**

– locali di categoria A/1:

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi quattro abitanti e di altri 10 m² per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m².

I locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m² se per una persona e non inferiore a 14 m² se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 m².

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A/1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 m² con il lato minimo non inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 m³, che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 25 m³, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono-vano, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², e non inferiore a 38 m² se destinata a due persone.

– locali di categoria A/2:

I locali di categoria A/2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiore a 30 m².

– locali di categoria S:

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

I locali di categoria S/1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con l'esclusione sempre di accesso diretto o sale di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A/1 punto c) e A/2 punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S/1 costituiti da latrina a anti-latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

La superficie minima di una latrina è di 1,20 m² e la larghezza minima 0,90 m.

I locali di categoria S/1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di 1,50 m, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S/1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di 1,50x1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, esser dotate di locali S/1 di dimensioni minime di 1,80x1,80 m.

I locali S/2 di cui alla lettera g) per la descrizione al precedente articolo di destinazione, devono avere le dimensioni e le caratteristiche specifiche al tipo di allevamento e rispettare la legislazione in materia.

C) Illuminazione e ventilazione:

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

I locali di categoria A/1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore a 29 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A/2, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A/1, salvo nei casi in cui si tratti di piani cantinati per i quali è necessario il parere dell'Ufficiale Sanitario.

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a 0,80 m².

I locali di categoria S/1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S/3 possono essere senza aria e luce diretta; detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Art. 71 – Classificazione dei Piani –

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale i locali di categoria A/1, A/2 e S/1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano locali di categoria S/2 e S/3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A/1 e A/2, appartamenti e piani sovrastanti e sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/18 della superficie del piano stesso.

Art. 72 – Soffitti inclinati e soppalchi –

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

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

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di 2,20 m al disopra e al disotto del soppalco.

Art. 73 – Piani seminterrati –

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

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

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

Art. 74 – Piani interrati –

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

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come categoria A/1 e S/1 se non per particolari casi previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti di regolamentazione comunale. In tali casi i locali devono essere realizzati tenendo in considerazione i particolari accorgimenti previsti.

I piani interrati possono essere invece adibiti a locali di categoria A/2 ed S/2 con esclusione dei punti g) e S3 a condizione però che, ferma restando l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nel caso in cui si voglia destinare tali piani a categoria S/1 vanno rispettati le prescrizioni definite al precedente comma e le eventuali indicazioni fornite dell'Ufficiale Sanitario.

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

Art. 75 – Piano sottotetto –

I locali sotto le falde, realizzate con pendenza non superiore al 35% dei tetti possono essere abitabili e/o agibili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti 2,20 m

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista adeguata coibentazione termica o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

CAPO III – NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 76 – Rampe e accessi alle costruzioni –

L'accesso ai disimpegni verticali e scale sia interni che esterni alle costruzioni pubbliche, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale, di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10 m.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale di dette costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,80 m.

Per quanto riguarda l'abbattimento mento bam ier Marchite twniche si apalica a

Art. 77 – Passi Carrabili –

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esserci una distanza pari almeno a 2,50 m.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, teatri ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità d'insieme.

Nel caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza del 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucchiolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari a 0,90 m.

Art. 78 – Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici –

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, deve essere previsto almeno un magazzino per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non inferiore a 1,20 m rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,70 m; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci ecc, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 79 – Statica delle costruzioni –

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il DM LL.PP. del 16 gennaio 1996 e successive integrazioni, nonché al calcolo al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'art. 7 della L. n. 1086/1971 e della L. 64/74

Il Dirigente o il Tecnico comunale competente interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4 febbraio 1915 e successive modifiche ed integrazioni, secondo che ricorrano o meno le circostanze della urgenza dei lavori.

Art. 80 – Altezze massime e minime –

L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non può essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuità con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio è da assimilare a quello pubblico.

Quando non sia diversamente stabilito dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sempre che ciò sia compatibile con la tipologia edilizia prescritta per le singole zone urbanistiche, l'altezza minima delle costruzioni non può essere inferiore ai due dell'altezza massima prevista ai sensi dei precedenti commi.

Art. 81 – Coperture –

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse estetico-figurativo esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impiego architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Queste, se a falde, non possono eccedere la pendenza del 35%.

Art. 82 – Sistemazione dei marciapiedi –

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

È obbligo dei proprietari recintare le aree adiacenti a marciapiedi e altre aree pubbliche, tramite l'utilizzo di materiali locali ed in ogni caso coerenti a quelli preesistenti nelle immediate vicinanze.

Art. 83 – Chiusura di aree fabbricabili –

È in facoltà del Dirigente o del Tecnico comunale competente di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3,00 m.

Le cave di sabbia e tutte le attività assimilabili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

Art. 84 – Zoccolature, serramenti e porte –

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

CAPO IV – DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 85 – Spazi per i parcheggi –

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni venti metri cubi di costruzione (1 m² di parcheggi ogni 10 m³ di costruzione).

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale devono essere previsti, ad integrazione del precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per venti metri cubi (2 mq di parcheggi ogni 10 m³ di costruzione).

Art. 86 – Decoro degli edifici –

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Dirigente o il Tecnico comunale competente, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari di opere ricadenti nell'intero territorio comunale (intonacature e tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parti di edificio visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente o il Tecnico comunale competente, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Dirigente o il Tecnico comunale competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 87– Cortili –

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte (1/5) della superficie complessiva dei muri che li recingono.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo dell'altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie di cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisoria.

È concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con l'esclusione di locali ad uso di abitazione.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed areati in relazione alla loro destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il pianterreno.

Art. 88 – Elementi che sporgono o aggettano su suolo pubblico –

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a 4,00 metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza di marciapiedi, per sporgenze non superiori a 10 cm;
- b) oltre i 4,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con massimo di 1,20 m.

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m e non provviste di marciapiedi di almeno 1,50 m, è vietato ogni oggetto sull'area superiore a 10 cm

I balconi in aggetto su aree private sono ammessi a condizione che non superino la sporgenza di 2,50 m e che non distino meno di 3,50 m dal confine più vicino.

I balconi chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, posti sul fronte stradale sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale almeno di 3 m, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine più vicino inferiore a 5,00 m.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non

inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

- b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad altezza inferiore a 4,00 m devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 89 – Indicazioni toponomastiche e numeri civici –

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune, mentre, sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuirne o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di 15 giorni, all'Amministrazione, gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

CAPO VI – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 90 – Locali di lavorazione, depositi di materiali combustibili ed infiammabili –

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione di tali norme.

Art. 91 – Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco –

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco **solo se** previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della Concessione Edilizia:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) autorimesse, anche se private, aventi superficie superiore a 100,00 m²;
- e) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- f) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;
- g) edifici a struttura metallica;

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio;
- l'impianto interno di distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati a pressioni superiori a 200 mm di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticcerie e simili, fucine ecc, devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 92 – Collaudo dei Vigili del Fuoco –

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o di agibilità concernenti gli edifici di cui ai precedenti articoli, è richiesto il collaudo del Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco.

CAPO V – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 93 – Depositi di materiali su aree scoperte –

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietate nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio del Dirigente o del Tecnico comunale competente sentito il parere della Commissione edilizia e dell'Ufficiale sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente o il tecnico comunale competente possono promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 94 – Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico –

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Dirigente o del Tecnico comunale competente, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Dirigente o il Tecnico comunale competente, sentito il parere della Commissione edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento stradale pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione, tramite la quale saranno trasmesse le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Dirigente o il tecnico comunale competente, sentito il parere della Commissione edilizia, può anche concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con grate, cunicoli, e con impianti di servizio pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc, il cui progetto deve però rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 95 – Esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere –

L'esposizione a cielo libero, anche di aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Dirigente o dal tecnico comunale competente, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 96 – Pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere –

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta alla presentazione della autorizzazione, e subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta di altri organi statali e regionali.

Tale richiesta può essere condizionata dal Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune a spese del richiedente.

Tale autorizzazione non può essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblica.

Ad ogni modo il richiedente deve garantire:

- l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- il prelievo di acqua da parte del Comune per esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore al decimo del canone vigente per utenze domestiche.

È vietato senza autorizzazione da parte del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

Art. 97 – *Entrata in vigore del presente regolamento* –