

**COMUNE DI BROLO
PROVINCIA DI MESSINA**

PIANO REGOLATORE GENERALE

Regolamento edilizio

Elaborato

A.3

Data:

Aggiornamento: 01/12/2010

Il responsabile del servizio IV
(arch. Carmela Anfuso)

**ELABORATO AGGIORNATO CON LA
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE ADOTTATA CON
DELIBERAZIONE CONSILIARE N.31/
2010.**

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1. Natura del regolamento edilizio

Il presente Regolamento costituisce integrazione delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con leggi: 6 agosto 1967, n. 765; 19 novembre 1968, n. 1187. 1 giugno 1971, n. 291; 22 ottobre 1971, n. 865; 28 gennaio 1977, n. 10; 28 febbraio 1985, n. 47. nonché dalle leggi regionali: 31 marzo 1972, n. 19; 26, maggio 1973, n. 21; 12 giugno 1976, n. 78; 27 dicembre 1978, n. 71; 10 agosto 1985, n. 37. ed infine, dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e applicabili in materia.

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

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

CAPO II

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

Art. 3. Opere soggette a concessione

E' subordinata a concessione edilizia da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di urbanizzazione, con esclusione delle strade poderali, interpoderali o vicinali;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali;
- e) riattamento di fabbricati, con esclusione degli interventi di cui al successivo art. 4.1., lettere a) e b);
- i) chioschi permanenti.

L'Amministrazione comunale può eseguire opere di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, nonché di ogni nuova costruzione, a condizione che i progetti abbiano riportato parere favorevole della Commissione Edilizia e che sia stata rilasciato l'accertamento di conformità di cui all'art. 9 della L.R. 19/72 (art. 154 della L.R. 25/93).

Art. 4. Opere soggette ad autorizzazione

4.1, Non sono soggette a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica le seguenti opere:

- a) interventi di straordinaria manutenzione, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) interventi di restauro conservativo, cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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

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

e) demolizioni;

f) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;

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

h) costruzione di strade interpoderali o vicinali;

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

j) trasformazione alla distribuzione interna, con esclusione delle opere di cui al successivo art, 5.;

k) modifiche di destinazione d'uso;

l) modifiche dei fronti di fabbricati prospicienti pubbliche strade o piazze;

m) chioschi provvisori;

n) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;

o) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline o verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;

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

4.2. Ad eccezione degli interventi di cui al punto k) del precedente comma, l'autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed è rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

Per le opere di cui al punto k), l'autorizzazione viene rilasciata previo conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.

4.3. L'istanza per l'autorizzazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ad eseguire i lavori, compilata con le modalità e corredata dai documenti di cui al successivo art. 8, deve essere dal richiedente presentata alla Amministrazione comunale esclusivamente nei modi di

cui al successivo art. 9. Essa si intende accolta qualora il Responsabile del Servizio Urbanistica non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla data di presentazione.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art. 9., e deve contenere le generalità, il domicilio

e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

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

5.5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di edifici vincolati ai sensi del D. L. 490/99.

Art. 6. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Possono essere eseguite senza alcuna formalità preventiva le sottoelencate opere:

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

Art. 7. Progettisti e costruttori

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5. La domanda di concessione o di autorizzazione deve .essere corredata dal parere rilasciato dall'Ufficio comunale competente sulla fattibilità dell'allacciamento alla rete pubblica per lo smaltimento dei liquami e da parere dell'Ufficiale sanitario che asseveri per le opere da realizzare il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; nonché da:

- a)** stralcio di mappa o tipo di frazionamento aggiornato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- b)** planimetria dello stato di fatto in scala almeno di 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni dei capisaldi, degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- c)** planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, etc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

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

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

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50 o 1:100.

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

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

f) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. 1 prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle

zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

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

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

i) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente punto d), devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate e con campitura rossa quelle nuove.

In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

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

m) elaborato contenente la stima del costo di costruzione e la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione, se dovuto, computato ai sensi del decreto Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 11 novembre 1977 e suoi eventuali aggiornamenti. Nel caso di interventi su edifici esistenti per i quali non può essere determinato il costo di costruzione a mezzo dei parametri tabellati nel succitato decreto assessoriale regionale dovrà essere presentato a cura del richiedente un computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

8.6. Gli elaborati di cui ai punti **b, c, d, e, f, g, h** e **i** del precedente comma 8.5. devono essere riuniti in una o più tavole elioriprodotte della lunghezza necessaria; tali tavole dovranno essere piegate secondo il formato UNI A4.

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

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

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

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

a) mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Protocollo Comunale. Degli allegati prodotti deve essere predisposto, a cura del richiedente, apposito elenco in doppia copia, di cui una va restituita, previa vidimazione dell'Ufficio accettante, al richiedente medesimo unitamente alla ricevuta.

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

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

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

9.4. Quando il Sindaco o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti ad esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma 9.1.. In questo caso i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge e del presente Regolamento decorrono dalla data di integrazione dei documenti.

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

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

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

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

10.4. Le integrazioni documentali di cui ai precedenti commi 2. e 3. devono essere richieste nei termini di cui al precedente articolo 9.3..

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

- dell'Ufficiale Sanitario per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggetta a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per la osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente Regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote planoaltimetriche, allineamenti, distanze, etc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature ed altri sistemi di scolo, per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della Commissione Edilizia Comunale, salvo quanto diversamente disposto all'art. 4 del presente Regolamento per le opere soggette ad autorizzazione.

10,6. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza.

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

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Art. 11. Commissione edilizia. Composizione

11.1. E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta :

a) membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) dal Responsabile del Servizio Urbanistica;
- 3) dal Responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L. territorialmente competente o da un medico dello stesso servizio da lui delegato;

b) membri nominati dal Sindaco ai sensi dell'art. 13 legge reg. n. 7/1992; come modificato dall'art. 41 legge reg. n. 26/1993:

- 1) da tre tecnici: uno ingegnere, uno architetto, uno geometra, quest'ultimo residente nel Comune, iscritti ai rispettivi Ordini Professionali, scelti tra persone che abbiano una documentata competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica;
- 2) da un laureato in agraria o in scienze forestali, iscritto al rispettivo ordine professionale, scelto tra persone che abbiano una documentata specifica competenza in materia ambientale e di tutela degli ecosistemi;

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

11.3. I Commissari di nomina sindacale durano in carica 4 (quattro) anni.

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

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

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

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

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

11.9. Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 12. Compiti della Commissione edilizia

12.1. La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) sul rinnovo di concessioni di edificare;

12.2. La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

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

12.4. Rimangono di competenza della Commissione edilizia i pareri comunque previsti esplicitamente dal presente regolamento e dalle vigenti norme di legge.

Art. 13. Adunanze della Commissione edilizia

13.1. La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

13.2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

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

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

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

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

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

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

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

13.10. I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

Art. 14. Determinazioni del Responsabile del Servizio Urbanistica sulla domanda di concessione

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

14.1.bis. A decorrere dal 1° gennaio 2011, e fatte salve eventuali proroghe in merito, il rilascio della concessione edilizia per gli edifici di nuova costruzione è subordinato alla previsione dell'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

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

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

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

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

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

- c) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
- d) documentazione dell'avvenuto versamento presso la tesoreria comunale delle somme relative ai diritti di segreteria nella misura deliberata dalla Amministrazione;
- e) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- f) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune dalla quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

O, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

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

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

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

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

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

14.10. La determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica sulla domanda di concessione deve essere da questi adottata entro trenta giorni dal parere espresso dalla Commissione edilizia comunale. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il

parere nei termini di cui al precedente art. 12.3., il Responsabile del Servizio Urbanistica provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

14.11. La determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti.

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

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

14.14. Per quanto previsto al comma 14.12., prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

14.15. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 12. e 13. del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Responsabile del Servizio Urbanistica provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 12. e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni,

14.16. L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale di vincolo permanente delle aree o locali degli edifici destinati a parcheggi ex art. 41.-sexies legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la convenzione prevista dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

.

Art. 15. Termini per il ritiro della concessione

15.1. Entro otto mesi dalla avvenuta notifica della determinazione di cui al precedente art. 14.11., l'interessato deve procedere al compimento degli atti di sua spettanza necessari al materiale rilascio della concessione ed al formale ritiro della stessa.

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

Art. 16. Determinazioni del Responsabile del Servizio Urbanistica sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere

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

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

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

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

16.5. Il precedente comma si applica anche nel caso di cui all'art. 4.4. del presente Regolamento.

16.6. Dell'avvenuto rilascio della autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale devono essere eseguiti i lavori in essa previsti.

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

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

Art. 17. Titolare della concessione di edificare e variazioni

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

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

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

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

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

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

Art.18. Validità, decadenza della concessione di edificare

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

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

18.3. Il termine di ultimazione dei lavori per i quali è stata rilasciata la concessione non deve essere superiore a 3 anni dall'inizio e può essere prorogato, con provvedimento motivato, su istanza del titolare la concessione, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

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

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

18.7. La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17/8/1942 n. 1.150 e succ. modifiche ed integrazioni, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali e le sanzioni in queste ultime previste.

Art. 19. Varianti al progetto

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

19.2. 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.

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

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

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

CAPO IV

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E ORDINE DI CANTIERE

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

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

20.2. Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora

l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 gg., potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

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

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

Art. 21. Direttore dei lavori e costruttore

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

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

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

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

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

Art. 22. Ordine di cantiere

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

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

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

Art. 23. Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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

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

Art. 24. Inizio e fine dei lavori: comunicazioni e responsabilità

24.1. In tutti i casi, il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Sindaco :

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

24.2. Il titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 25. Norme particolari per i cantieri edilizi

25.1. Si richiamano espressamente:

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

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

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

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

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

26.2. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

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

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

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

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

27.4. L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

27.5. Il certificato di abitabilità o di agibilità, viene rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o delle integrazioni documentali eventualmente richieste.

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

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

27.8. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 27.6., e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

27.9. Il materiale rilascio delle certificazioni di cui al primo comma resta comunque subordinato all'avvenuto accertamento che il titolare della concessione o della autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali, della tassa di concessione governativa e della quota parte della onerosità della concessione di edificare afferente il costo di costruzione, determinata in sede di rilascio della concessione che in ogni caso deve essere corrisposta dal titolare la concessione al Comune entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere; alla emissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, del certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zone sismiche; nonché alla documentazione attestante l'avvenuto accatastamento presso l'U.T.E, competente per territorio e le certificazioni sulla regolare esecuzione degli impianti.

TITOLO II°

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

CAPO I

ELEMENTI DI ABITABILITÀ

Art. 28. Classificazione dei locali

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

A.1.)

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

A.2.)

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

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

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

Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza:

S.1.)

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

S.2.)

- scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderia, stenditoi e legnaie.

S.3.)

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

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

Art. 29. Caratteristiche dei locali

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

29.2. L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.I.) è fissata in ml. 2,70.

29,3. Negli alloggi: per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti; e di mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

29.4. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone.

29.5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

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

29.7. L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.

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

- lineari planimetriche: ml. 2,10;
- superficiali mq. 9,00 con la eccezione di quelli destinati a negozio che dovranno avere la dimensione di mq. 30,00;
- cubiche mc. 27,00

Limitatamente agli immobili ricadenti nel centro storico l'altezza media utile dei locali della categoria A.2.) è fissata in ml. 2,70 ed altezza minima non inferiore a m.2,10 e le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche: ml. 2,10;
- superficiali mq. 12,00 con eccezione di quelli destinati ad esercizi di somministrazione di bevande ed alimenti che dovranno avere dimensione di mq. 30,00;
- la cucina dei ristoranti non potrà essere inferiore a mq.12,00 e sopra ogni apparecchio di cucina dovrà essere posta una cappa aspirante raccordata al camino ovvero munita di un sistema di filtri per i quali sia dimostrata la capacità di assorbire i gas della combustione e le esalazioni della cucina”.

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

29.10. Le dimensioni minime dei locali di categoria 5 dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, la altezza minima consentita è di ml. 2,40; con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

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

29.12. I locali di Cat. S.1.) non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici,

albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

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

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

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che
- assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotto che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

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

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

Art.30. Impianti speciali

30.1. Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A. ed S..

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

30.3. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

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

30.5. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 31. Soffitti inclinati

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

Art. 32 – Piani seminterrati e interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

Limitatamente alle zone B di completamento, i locali interrati in deroga all'art. 8 del DPR 303/86, possono essere destinati ad uffici, gabinetti medici ed ambulatori, negozi di vendita, sale di esposizione, palestre, laboratori artigianali non molesti e cucine di esercizi pubblici a condizione che:

- siano annessi alle attività che si svolgono al piano superiore costituendone diretta pertinenza e siano ad esso funzionalmente collegati;
- siano rispettate le altezze minime di cui all'art. 29 del presente regolamento;
- sia garantita idonea illuminazione ed aerazione con mezzi artificiali (impianti di trattamento dell'aria: condizionamento, termoventilazione, ventilazione, ecc.) in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni del Settore Igiene Pubblica. In particolare gli impianti di condizionamento dovranno garantire una immissione di aria esterna non inferiore a mc. 20 per persona/ora e gli impianti di ventilazione una immissione non inferiore a mc 32 per persona/ora. Il numero delle

persone deve essere computato in base al numero massimo di frequentatori presenti contemporaneamente nel singolo locale. Gli impianti di condizionamento e ventilazione devono essere progettati e realizzati, anche nella loro ubicazione, in modo tale da non provocare molestia o danno a terzi per rimosità, emissioni, ecc. L'area trattata dovrà, di norma, essere espulsa attraverso apposita canalizzazione che termini al di sopra del tetto dell'edificio e/o comunque in modo da non causare molestia a terzi.

I piani risultanti, a sistemazione, ultimata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, gabinetti medici ed ambulatori, negozi di vendita, sale di esposizione, palestre, officine e laboratori artigianali non molesti, cucine di esercizi pubblici, ecc. soltanto se soddisfano a tutte le seguenti condizioni:

- abbiano almeno un lato completamente fuori terra da cui accedere;
- abbiano le parti contro terra protette da intercapedine aereata ed ispezionabile;
- rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti;
- abbiano adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto dal comma 1 dell'art. 29 del presente regolamento edilizio;
- siano dotati di scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
- qualora necessario in relazione allo specifico uso cui sono destinati, siano dotati di idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- le condutture eventualmente presenti siano adeguatamente isolate e protette;
- abbiano l'intradosso del solaio rialzato di almeno m 1,50 rispetto alla quota media ponderale del terreno circostante a sistemazione avvenuta ($hm=Sl/p$; dove si è indicato con: hm l'altezza media ponderale; con Sl la sommatoria delle superfici libere dei lati; con p il perimetro)

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si considera parete libera anche quella adiacente ad altri vani destinati a differente uso il cui pavimento si trova alla stessa quota o a quota inferiore.

Art. 33. Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi del sottostante seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzate ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario. La loro altezza interna netta non deve essere inferiore a m 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, di non avere altezza utile netta non inferiore a m, 3,00 salvo diversa prescrizione di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola autovettura o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere un'altezza utile netta di m 2,30.

I servizi igienici possono essere aerati artificialmente con cavedi e aspirazioni forzata.

Per i piani terreni di fabbricati ad un solo piano coperto a tetto, in zona edilizia sparsa, l'altezza netta interna non può essere inferiore a m 2,70.

Art. 34. Sottotetti

I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale, e non sono computati nella volumetria a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm 50 dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto e che le falde abbiano unica pendenza (non superiore al 35%) ed altezza netta al colmo non superiore a m 2,60.

In caso contrario verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde, e l'altezza massima del fabbricato sarà riferita al punto medio dell'intradosso delle falde fra l'imposta e il colmo.

Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili alle seguenti condizioni:

- i vani abbiano altezza netta minima di m 2,40 e media di m 2,70;
- i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di m 2,10 e media di m 2,40;
- tali vani e locali accessori vengano conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde;
- l'altezza massima del fabbricato sia riferita al punto medio dell'intradosso delle falde;
- la copertura sia realizzata a falde continue;
- le aperture siano realizzate mediante abbaini ovvero mediante interruzione delle falde in corrispondenza delle aperture stesse per tutta la loro larghezza e incrementata di cm 20 per lato;
- siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

I sottotetti possono essere accessibili ed utilizzabili, nel rispetto di tutte le norme, le leggi e i regolamenti interessati.

CAPO II

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art.35. Salubrità del terreno

35.1. - Se un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

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

Art.36. Isolamento dalla umidità

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

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

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

Art. 37. Isolamento termico

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

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

Art. 38. Isolamento fonico

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

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db, per frequenze fra 100 e 3.00 Hz;

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

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

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

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

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

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

Art. 39. Cucine in nicchia

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

Art. 40. Fognature

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

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

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

Art.41. Impianti minimi

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

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

41.3.- In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

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

Art. 42. Rifornamento idrico e impianti sollevamento acqua

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

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

42.3.- Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art.43. Camere oscure. Impianti termici

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

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

CAPO IV

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.44. Norma generale

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

Art. 45. Coperture

45,1.- Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

45.2,- I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o, se in materiale laterizio devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm, di spessore.

Art.46. Pareti divisorie

46.1.- Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

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

Art.47. Scale ed ascensori

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

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

47.3.- Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile da piano terreno.

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

Art. 48. Canne fumarie

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

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

Art. 49. Rinvio a leggi particolari

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

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

CAPO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE. PRESCRIZIONI VARIE

Art. 50. Stabilità e sicurezza delle costruzioni

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

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

Art. 51. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

Art. 52. Decoro generale

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

Art. 53. Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine, In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 54. Tabelle stradali e numeri civici

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

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

Art.55. Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

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

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

Art. 56. Uscite dalle autorimesse e rampe

56.1.- Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. 56.2.- Se l'uscita dalla autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 metri di lunghezza.

Art. 57. Zoccolature

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

Art. 58. Elementi aggettanti

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

58.2.- Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra della altezza effettiva di metri 3,50 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

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

58.4.- Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 3,00 dal confine.

Art.59. Intercapedini

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

Art. 60. Coperture

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

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

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

Art.61. Manutenzione delle aree

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

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

Art. 62. Recinzioni

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

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

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

Art. 63. Mostre, vetrine, insegne

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

Art. 64. Marciapiedi e porticati

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

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

Art. 65. Zone verdi e parchi

Le zone verde, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante,

sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 66. Depositi su aree scoperte

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

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

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

Art. 67. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

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

67.2.- Sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità, può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 59., nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 58.

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

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

67.5.- Il Responsabile del Settore Urbanistico, sentita la Commissione edilizia, potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici

di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo II del presente Regolamento.

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

Art. 68. Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art. 69. Cassette per corrispondenza

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 70. Ponti e scale di servizio

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

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

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

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

Art. 71. Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

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

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

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

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

Art. 72. Responsabilità degli esecutori delle opere

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

CAPO VII

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 73. Norme generali

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

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

Art. 74. Norme particolari

74.1.- L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, tettoie in legno, termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali manufatti devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, nonché la realizzazione di tettoie, ad esclusione della zona A, con struttura precaria per il 40 % della superficie coperta del piano sottostante, con un massimo di mq 60 purché interamente libere da almeno tre lati.

74.2 Nella zona A, previo nulla osta della Soprintendenza, è consentita la realizzazione di tettoie, con struttura precaria in legno, su terrazze esistenti, contigue all'unità abitativa, esclusivamente a livello della 1° e 2° elevazione fuori terra e limitatamente ad una superficie complessiva di mq.10,00.

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

Art. 75. Aree scoperte

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

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

Art. 76. Parcheggi

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

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

76.3.- I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a spese del proprietario.

Art. 77. Protezione dell'ambiente

77.1.- L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, il Responsabile del Settore e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele .per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei sui principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

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

CAPO VIII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 78. Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 79. Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno,

oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 80. Impianti per lavorazioni insalubri

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

TITOLO III

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 81. Eliminazione delle barriere architettoniche

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

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

Art. 82. Deroghe

82.1.- Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

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

Art. 83. Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Art. 84. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

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

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

Art. 85. Sanzioni

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

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

85.3.- Si applica il regime sanzionatorio di cui:

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

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 86 Prescrizioni geologiche

In coerenza con i disposti normativi e secondo quanto ribadito dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con voto n.61 del 24 febbraio 1983, è resa obbligatoria la redazione di apposito studio geologico a supporto della richiesta di concessione edilizia che evidenzi la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato e sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'Allegato n. 5 della Delibera CITAI 4 febbraio 1977.

Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici.

Sono, dunque, escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica

e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.

Prescrizioni a regime. L'attuazione delle previsioni di Piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di Piano, è subordinata alla procedure di cui al punto H del Decreto Ministeriale 11 marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo; trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre, documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica.

Per quanto sopra, l'attivazione delle procedure di progettazione è subordinata alla preliminare approvazione da parte del competente Ufficio del Genio Civile del predetto studio geologico e geotecnico, ai sensi del punto H del Decreto Ministeriale 11 marzo 1988. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, a meno di ulteriori norme integrative successive al presente voto, dovrà essere predisposta l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della Circolare 2222 del 31 gennaio 1995 secondo le indicazioni del punto 5.2. della predetta Circolare integrando, in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000 riportati nell'allegato "A" di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione e, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Prescrizioni per piani esecutivi - L'edificabilità dei settori ricadenti in pendio dovrà essere subordinata alla valutazione delle condizioni di stabilità delle relative aree, per cui dovranno essere eseguite le opportune verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in rapporto alle previsioni di piano, tenendo conto anche delle componenti geodinamiche così come anche richiesto dal punto H del decreto ministeriale 11 marzo 1988.

Tali valutazioni e/o verifiche dovranno essere comunque sottoposte all'approvazione dell'Ufficio del Genio Civile competente.

L'attuazione delle prescrizioni esecutive sarà, quindi, subordinata all'approvazione degli studi particolareggiati di verifica geotecnica delle relative aree da parte del l'Ufficio del Genio Civile, da richiedersi da parte del l'amministrazione comunale, ai sensi del punto H del Decreto Ministeriale 11 marzo 1988.

Art. 87. Opere già autorizzate

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

Art. 88. Occupazione di suolo pubblico

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

Art. 89. Depositi di materiali nelle zone residenziali

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

Art.90. Canne fumarie

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

Art. 91. Antenne Radio e T.V.

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

Art. 92. Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.

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

SOMMARIO

	PAG
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I: NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Art.1. Natura del regolamento edilizio	1
Art.2. Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazione urbanistiche	1
CAPO II: OPERE SOGGETTE E NON, A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, COMUNICAZIONE. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DI EDIFICARE; PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE. ESAME DEI PROGETTI. PARERI.	
Art.3. Opere soggette a concessione	2
Art.4. Opere soggette ad autorizzazioni	2
Art.5. Opere soggette a semplice comunicazione ed allegati a corredo della stessa	4
Art.6. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazioni	5
Art.7. Progettisti e costruttori	5
Art.8. Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare ed allegati a corredo della domanda	6
Art.9. Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o di autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni	9
Art.10. Procedure per l'esame dei progetti e pareri	9
CAPO III: COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO	
Art. 11. Commissione edilizia. Composizione	11
Art. 12. Compiti della Commissione edilizia	12
Art. 13. Adunanze della Commissione edilizia	12
Art. 14. Determinazioni del Responsabile del Servizio Urbanistica sulla domanda di concessione	13
Art. 15. Termini per il ritiro della concessione	15
Art. 16. Determinazioni del Responsabile del Servizio Urbanistica sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere	15
Art. 17. Titolare della concessione di edificare e variazioni	16
Art.18. Validità, decadenza della concessione di edificare	17
Art. 19. Varianti al progetto	17
CAPO IV: ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E ORDINE DI CANTIERE	
Art. 20. Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature acquedotto	18
Art. 21. Direttore dei lavori e costruttore	19
Art. 22. Ordine di cantiere	19
Art. 23. Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	19
Art. 24. Inizio e fine dei lavori: comunicazioni e responsabilità	20
Art. 25. Norme particolari per i cantieri edilizi	20
CAPO V: AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	
Art. 26. Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità	21
Art. 27. Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità	21
TITOLO II	
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.	
CAPO I: ELEMENTI DI ABITABILITÀ	

	PAG
Art. 28. Classificazione dei locali	23
Art. 29. Caratteristiche dei locali	24
Art.30. Impianti speciali	26
Art. 31. Soffitti inclinati	26
Art. 32. Piani seminterrati e interrati	26
Art. 33. Piani terreni	28
Art. 34. Sottotetti	28
CAPO II: PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE	
Art. 35. Salubrità del terreno	29
Art. 36. Isolamento dalla umidità	29
Art. 37. Isolamento termico	30
Art. 38. Isolamento fonico	30
Art. 39. Cucine in nicchia	31
Art. 40. Fognature	31
Art.41. Impianti minimi	31
Art. 42. Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	32
Art.43. Camere oscure. Impianti termici	32
CAPO III: PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	
Art. 44. Norma generale	32
Art. 45. Coperture	33
Art. 46. Pareti divisorie	33
Art. 47. Scale ed ascensori	33
Art. 48. Canne fumarie	33
Art. 49. Rinvio a leggi particolari	34
CAPO V: NORME DI BUONA COSTRUZIONE. PRESCRIZIONI VARIE	
Art. 50. Stabilità e sicurezza delle costruzioni	34
Art. 51. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	34
Art. 52. Decoro generale	35
Art. 53. Manutenzione	35
Art. 54. Tabelle stradali e numeri civici	35
Art.55. Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici	35
Art. 56. Uscite dalle autorimesse e rampe	36
Art. 57. Zoccolature	36
Art. 58. Elementi aggettanti	36
Art. 59. Intercapedini	36
Art. 60. Coperture	37
Art.61. Manutenzione delle aree	37
Art. 62. Recinzioni	37
Art. 63. Mostre, vetrine, insegne	37
Art. 64. Marciapiedi e porticati	37
Art. 65. Zone verdi e parchi	38
Art. 66. Depositi su aree scoperte	38
Art. 67. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico	38
Art. 68. Rinvenimenti e scoperte	39
Art. 69. Casette per corrispondenza	39
CAPO V: GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	
Art. 70. Ponti e scale di servizio	40
Art. 71. Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.	40

Art. 72. Responsabilità degli esecutori delle opere	41
CAPO VI: CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	
Art. 73. Norme generali	41
Art. 74. Norme particolari	41
Art. 75. Aree scoperte	42
Art. 76. Parcheggi	42
Art. 77. Protezione dell'ambiente	
CAPO VII: EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI	
Art. 78. Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	42
Art. 79. Locali per allevamento e ricovero animali	43
Art. 80. Impianti per lavorazioni insalubri	43
TITOLO III	
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	
CAPO I: DISPOSIZIONI FINALI	
Art. 81. Eliminazione delle barriere architettoniche	44
Art. 82. Deroghe	44
Art. 83. Adeguamento delle costruzioni preesistenti	44
Art. 84. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	44
Art. 85. Sanzioni	45
CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE	
Art. 86. Prescrizioni geologiche	45
Art. 87. Opere già autorizzate	47
Art. 88. Occupazione di suolo pubblico	47
Art. 89. Depositi di materiali nelle zone residenziali	47
Art. 90. Canne fumarie	47
Art. 91. Antenne Radio e T.V.	47
Art. 92. Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.	47