

**REGIONE SICILIA
COMUNE DI CANICATTINI BAGNI
(SIRACUSA)**

PIANO REGOLATORE GENERALE

(L.R. 27-12-1978 n° 71)

COMUNE DI CANICATTINI BAGNI
(Provincia di Siracusa)

Il presente documento costituisce
copia conforme dell'allegato A3
al D.A. n. 179/DR del 16 Marzo 1995
Il Responsabile 4° Settore
(Ing. Salvatore Ullo)

IL PRESENTE COSTITUISCE ELABORATO
DI P.R.G. ADOTTATO A SEGUITO DI
RIELABORAZIONE PARZIALE CON DELIBERAZIONE
DI C.C. N. 53 DEL 30/6/1993
IL SINDACO IL SEGRETARIO



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE URBANISTICA

TAVOLA

VISTO CON RIFERIMENTO PROPRIO VOTO
N. 140 DEL 15/02/1995
IL SEGRETARIO
(f.to illeggibile)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



scala

PROGETTISTA

timbro

data

DOTT. ARCH. CLAUDIO ROSETI

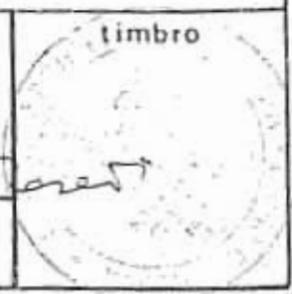
aprile 1993

via laganà n.9 regio calabria

tel. (0965) 47077

archivio

collaboratore



REGIONE SICILIANA COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPIT. I -OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - **Oggetto del regolamento**

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dal PRG e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17/8/1942, modificata ed integrata con Legge n. 765 del 6/8/1967, dalla Legge n. 10 del 28/1/1977, dalla Legge n. 457 del 5/8/78, della Legge Urbanistica Regionale n. 71 del 27/12/78 e successive integrazioni e modificazioni, nonché della Legge Regionale n. 37 del 10/8/1985 integrata dalle norme contenute nella Legge Nazionale n. 45 del 28/2/1985 e dalle Leggi Regionali e Nazionali vigenti ed applicabili in materia.

CAP.II - ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 2 - **Opere soggette a concessione edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

- dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- f) scavi, rinterrati, modificazioni al suolo pubblico e privato, costruzioni sotterranee;
 - g) coloriture e decorazioni esterne ai fabbricati, dei muri di cinta, cancelli, recinzioni e strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;
 - h) collocazione di insegne, mostre vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade, cartelloni ed ogni altro oggetto che a scopo di pubblicità o a qualunque altro scopo venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati dei muri di cinta, delle cancellate o applicato sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata purchè visibili da vie e spazi pubblici;
 - i) apposizioni di tende sullo spazio pubblico, nelle arcate dei portici e all'esterno delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
 - l) collocazione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere;
 - m) collocazione su suolo pubblico ed in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi anche per la vendita di merci, giornali e per la pubblicità;
 - n) costruzione di pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in essi di paracarri;
 - o) movimenti di terra e muri di sostegno in aree fabbricabili;
 - p) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
 - q) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
 - r) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
 - s) apertura e coltivazione di miniere cave e torbiere.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti b) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), c), d), e) (quando il concessionario non si impegna mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), f), g), h), i) del presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

Art. 3 -

Opere da eseguire previa autorizzazione del Sindaco

(Art. 5 L.R. 18/8/1985 n. 37)

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, per le demolizioni, per l'escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, per la costruzione di recinzioni, con

esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, per la costruzione di strade interpoderali o vicinali, nonché per i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti.

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

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

La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

Art. 4 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione e comunicazione

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

- manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a dell'art. 20 della legge regionale 27/12/ 1978, n. 71;
- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 5 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione ove richiesta, oppure la domanda di autorizzazione, di cui all'art. 6.

Art. 6 - Domande di concessione o autorizzazione edilizia

La domanda di concessione od autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti artt. 2 e 3 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica legittimamente rappresentata) dovrà eleggere il domicilio,

per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia ed alla esecuzione dei lavori, nel comune il cui territorio sarà interessato alle opere eseguite espressamente per iscritto (art. 47 e 1350 c.c.). Ove il richiedente la concessione sia una persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione pubblica da cui risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
- c) l'indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore; di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti, entro otto giorni, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori.

Le progettazioni debbono essere firmate da ingegneri o architetti, ovvero geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione - Progetto ed allegati

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire vidimate dal progettista.

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi, che a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della C.E.), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) per le nuove costruzioni:

- 1) Stralcio del foglio di mappa catastale con l'esatta indicazione del lotto.
- 2) Stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), stralcio dello strumento urbanistico attuativo (P.R.P., o P. di L.) con l'esatta indicazione dei lotti interessati.
- 3) Planimetria d'insieme in scala 1:500 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni e delle eventuali alberature esistenti;
- 4) Planimetria in scala 1/200 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono, (quotata in tutti i suoi elementi ;

terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc; con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immutabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una sola riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.)

- 5) Le piante dei vari piani, almeno in scala 1/100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche di tutti i piani compreso il piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico, del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione.

Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da parti significative a scala 1:100 degli edifici modulari.

Qualora si tratti di edificio aderente a 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 degli stessi.

- 6) Almeno due Sezioni (di cui una (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 ma con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno consegnate le quote di terreno e quelle di progetto lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4);

- 7) Tutti i prospetti dell'opera progettata, in scala 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

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

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

- 8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:50, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione di terra.
 - 9) Indicazioni relative a tutti gli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognatura), siano determinati per composizione architettonica dell'edificio. Ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio d'Igiene e Sanità. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'ufficiale sanitario.
 - 10) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisorie, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.
 - 11) Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.
 - 12) Nulla osta dell'Ufficiale Sanitario.
 - 13) Nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali, ove necessario.
 - 14) Permessi od autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.
 - 15) Concessione, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.
 - 16) Copia autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.
- B) Per le demolizioni e ricostruzioni:**
- 1) Tutte le documentazioni di cui al precedente punto "A".
 - 2) Modello ISTAT - Rilevazione dell'attività edilizia opere da demolire.
 - 3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedono una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e

delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, 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, nonché le destinazioni d'uso.

C) Ristrutturazioni edilizie:

- 1) La documentazione di cui al punto "A" nn. 1, 2, 10, 11, 12, 13.
- 2) Piante, prospetti e sezioni in scala 1/100 relativi ai piani o unità immobiliare in cui sono previsti interventi.
- 3) Piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore 1/100 con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni.
- 4) Documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od in mancanza altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.
- 5) Qualora gli interventi riguardino parti degli edifici dovranno essere esibite fotografie a colori.
- 6) Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio dovranno produrre il nulla osta del Condominio.

D) Per interventi su edifici di interesse storico-ambientali:

- 1) La documentazione di cui al punto C, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.
- 2) Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfettazioni).
La relazione redatta da ingegnere, architetto od altro professionista abilitato.
Gli edifici ricadenti nella perimetrazione interna alle zone B definiti come "Agglomerato di antica e recente formazione contraddistinte da valori storici, naturalistici e ambientali" sono altresì soggetti alle prescrizioni particolari descritte nelle Norme Tecniche di attuazione del PRG allegato al presente RE.

Art. 8 - Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire deve comunque essere osservata con giuramento nelle forme di legge dal progettista.

- A) *Per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:*
- 1) la documentazione di cui ai punti C, D del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire;
- B) *per altri interventi:*
- 1) la documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Art. 9 -

Il certificato di destinazione d'uso del suolo

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al Sindaco il certificato di destinazione d'uso dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti e prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Art.10-

Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo

La documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso deve essere completata di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare interventi.

In particolare, gli elaborati a corredo della domanda di certificazione sono:

- 1) foglio catastale rilasciato dall'ufficio tecnico erariale sui quali sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
 - 2) quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione rilasciate dall'ufficio tecnico erariale.
- Le documentazioni di cui al punto 1) dovranno essere attestate da un tecnico abilitato.

Art.11-

Rilascio del certificato d'uso del suolo

Il certificato d'uso dell'area è rilasciata dal Sindaco entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte degli uffici tecnici comunali, sono riportati:

- le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico, nonché le prescrizioni discendenti dalle norme tecniche del P.R.G.
- i vincoli esistenti;
- l'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate con deliberazione del Consiglio comunale;
- la situazione dei piani attuativi;

- dell'ufficiale sanitario, per quanto di sua competenza;

- all'esame:
Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente

del parere alla C.E.

conoscere il contenuto dei rapporti all'atto della richiesta chiunque possa essere controinteressato. L'interessato è preposto a tale fase nel procedimento. L'interessato e osservazioni, e le richieste e le valutazioni dei funzionari autorizzazione viene redatto un rapporto contenente le Dell'istruzione della domanda di concessione o di della domanda di concessione o di autorizzazione.

elaborati e dei documenti richiesti, importa la revoca tacita ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di della integrazione istruttoria richiesta.

assumerà l'ordine cronologico della data di presentazione norme urbanistiche ed edilizie. L'esame della domanda ogni indicazione atta a rendere conforme il progetto alle comunicazione al titolare della domanda deve contenere C.E., ed il procedimento rimane interrotto. La documenti, ne fa richiesta scritta all'interessato, sentita la concessione o di autorizzazione l'organo competente ritenga necessario richiedere chiarimenti, altri elaborati e qualora nel corso dell'istruzione della richiesta di riferito al numero progressivo di acquisizione all'ufficio esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione Le domande di concessione e di autorizzazione vengono

Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Art.13-

all'interessato i documenti mancanti.
regolamento: in tal caso l'organo preposto indica L'autorità comunale non può accogliere la domanda non

del ricevimento.
del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data rilascia al richiedente apposite ricevute con l'indicazione domanda, ed indicati nel presente regolamento, l'accoglie e documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella comunale, la quale dopo aver controllato che gli atti e devono essere presentate alla competente autorità dagli atti e documenti di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 11

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate edilizia

Procedura per la presentazione della domanda - Tassa

Art.12-

certificato d'uso del suolo.
all'art. 7 del presente regolamento sono sostituite dal documentazioni relative allo stato dei luoghi previste agli artt. 6 e 7 del presente regolamento; in tal caso le l'interessato deve presentare istanza di concessione di cui rilascio. Entro il termine di validità del certificato stesso, Il certificato conserva validità per 180 giorni dalla data del parametri per il contributo concessorio.

interne o di giunta municipale anche in relazione a - ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni

- ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77;

- la situazione dei programmi pluriennali di attuazione

- del veterinario comunale limitatamente ai fabbisogni destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetrica, allineamenti di distanze, ecc..) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della commissione edilizia per parere di competenza.

Art.14-

Commissione edilizia. Composizione

E' istituita la commissione edilizia comunale, composta:

- dal Sindaco o dall'Assessore all'urbanistica da lui delegato che la presiede;
- dall'Ufficiale sanitario o da un suo delegato;
- dall'Ingegnere capo o dal geometra capo della ripartizione urbanistica;
- dei sottoelencati esperti nelle materie inerenti l'urbanistica e l'edilizia designati dal Consiglio Comunale; con voto limitato a 6, dei quali due almeno devono essere designati dalla minoranza politica nel Consiglio Comunale;
 - a) un architetto (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
 - b) un ingegnere (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
 - c) un geometra (su terna segnalata dal rispettivo Albo);
 - d) un rappresentante le categorie degli Edili;
 - e) un agronomo (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
 - f) un geologo (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
 - g) un legale (su terna segnalata dal rispettivo Ordine);
 - h) un esperto d'arte e di storia della città di Canicattini Bagni.

Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto a voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I commissari di nomina consiliare durano in carica 5 (cinque) anni e sono rieleggibili soltanto dopo due anni dalla cessazione della loro carica.

Il commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, e il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il commissario sostituto.

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

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal consiglio comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo,

anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art.15-

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'Art. 2;
- d) sulle opere pubbliche del Comune;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) sul rinnovo di concessione;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

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.

Art.16-

Adunanze della Commissione Edilizia

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.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

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

Il Presidente designa i Commissari di volta in volta i relatori su singoli progetti.

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

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

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono iscritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

I processi verbali firmati dal Presidente e dal Segretario. 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..." completando

con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

L'interessato alla domanda, e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della C.E. La copia del verbale rimane depositata presso la segreteria della C.E. per giorni 30.

Art.17-

Rilascio della concessione

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale previa presentazione presso l'ufficio tecnico comunale degli atti d'obbligo previsti dal presente RE.

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

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

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti 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.

La concessione non è richiesta nel caso previsto dal primo comma, lettera a), dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e, nel caso previsto dalla lettera b) dello stesso comma, è sostituita da una autorizzazione del sindaco per l'esecuzione dei lavori con le modalità e procedure previste dall'art. 48 della legge medesima.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione, determinati secondo il disposto della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche, devono essere adeguati entro il 31 dicembre di ogni anno ai costi correnti delle opere dei manufatti edilizi, con deliberazione del consiglio comunale.

La concessione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di cui al penultimo comma dell'art. 13, devono essere espressamente riportati sull'atto di concessione, mentre sugli elaborati grafici allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri, dei permessi o delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligato e qualsiasi avente causa.

Ove necessario, il sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante la fidejussione di persone di accertata solvibilità proposte dall'interessato stesso.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia 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.

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

I comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Decorso i termini di cui all'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 115 e successive integrazioni e modificazioni, senza che sia intervenuta la decisione in ordine al rilascio o meno della concessione, i richiedenti possono inoltrare al comune un atto extra-giudiziale di diffida. Decorso il termine di 60 gg. dalla notifica della diffida senza che il sindaco abbia provveduto, i richiedenti possono presentare istanza all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente il quale provvede, in via sostitutiva entro 60 gg., a mezzo di apposito commissario ad acta, dandone comunicazione all'Assessorato regionale degli enti locali.

Art.18-

Rilascio dell'autorizzazione

L'autorizzazione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia 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.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 90 giorni dalla data del ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 90 (novanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Qualora gli interventi siano tali da non comportare il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, e non riguardino edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939, l'istanza di autorizzazione si intende accolta scaduto il termine di 90 (novanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato. In tal caso il richiedente può dar corso dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in casi di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione o autorizzazione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione o della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Sindaco, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione della concessione non è proposta a contributo consensorio.

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

Art.19- Titolare della concessione edilizia e autorizzazione edilizia

Art.20- Validità, decadenza e annullamento della concessione

La concessione ha validità di 12 mesi dal rilascio.

Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, nel suddetto periodo di validità, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo che sarà consentito sempre non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari e sempreché non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art. 13 della legge 10/77.

Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo consensorio anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato di cui all'art. 18 della legge 10/77.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori e in ogni caso dopo 48 mesi dal rilascio della concessione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco su istanza degli interessati, con provvedimento motivato e scritta la commissione edilizia, in considerazione:

- della mole d'opera da realizzare;
- di fatti estranei alla volontà del concessionario;

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'art. 31 della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalla legge 765/1967.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

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

La concessione o l'autorizzazione edilizia è annullata:

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

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione o l'autorizzazione qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni, e degli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita.

La concessione o l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Art.21-

Variante al progetto

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

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAP. III - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art.22- **Inizio dei lavori**

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto 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.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di adempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

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

Art.23- **Direttore dei lavori e costruttore**

Il titolare della concessione edilizia, 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.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato eleggendo espressamente per iscritto il domicilio nel comune per tutti gli atti o affari relativi all'opera da eseguire;

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

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, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Ove l'assuntore dei lavori sia una persona giuridica dovrà presentare, unitamente all'accettazione dell'incarico, documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale dovrà essere comunicata al comune

Art.24- **Responsabilità**

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

Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al comune ogni mutamento dell'entità del rappresentante legale.

Art.25-

Ordine di cantiere

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 pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo visibile la tabella con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente. La tabella da apporre sarà consegnata al titolare del comune all'atto del rilascio della concessione, e non potrà essere sostituita da altra ad iniziativa di privati.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

Art.26-

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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 ottenere 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.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, 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.27-

Visite di controllo: termini e modalità

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

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

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

- All'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori.
- alla fine dei lavori.

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

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

Il titolare della concessione deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalla loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

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

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

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire operazione di controllo.

Art.28-

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

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

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

Art.29-

Ultimazione dei lavori e relativo verbale

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di

finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, gli infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile.

Dell'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale dettagliato, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo delegato e con il direttore dei lavori, dal quale devono risultare:

- consistenza delle opere realizzate;
- conformità al progetto oggetto della concessione o eventuali difformità dal progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazione.

Dell'effettuazione della visita sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia per iscritto con specificazione del giorno e dell'ora.

CAP.IV- CERTIFICAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art.30- Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità

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

Art.31- Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica l'esatta 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.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Eventuali riduzioni di tale termini possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

**TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIO,
ANTINCENDIO E DIVERSE**

CAP. I - GLI INDICI EDILIZI E I CRITERI PER IL COMPUTO

Art. 32- Definizione degli indici e dei parametri

- a) *area edificabile (Ae)*: rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) *indice di fabbricabilità territoriale*: è il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 8, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti;
- c) *servizi e attrezzature*: le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti;
- d) *destinazione d'uso*: per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni;
- e) *indice di fabbricabilità fondiaria*: è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, se non interne alle pertinenze dei lotti edilizi;
- f) *superficie minima del lotto edificabile (Sm)*: indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- g) *indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*: esprime la superficie massima in mq. (comprese le proiezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq. di area edificabile;
- h) *rapporto di copertura*: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, compresi i portici, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi non tamponati e da pensiline;
- i) *altezza massima (H)*: indica l'altezza massima misurata in ml. consentita dagli strumenti urbanistici;
- l) *volume*: è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il relativo progetto la cui altezza è determinata secondo il successivo art. 33;
- m) *numero dei piani*: dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato se abitabile ai sensi del seguente art. 39;
- n) *distacco fra gli edifici*: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di balconi o altri

sbalzi non tamponati con un oggetto inferiore a ml 1,50 e di manufatti sovrastrutturali leggeri come i pergolati o simili. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni;

- o) *distacco dai confini e dalle strade*: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine od il ciglio stradale inteso come limite dell'intero manufatto stradale compresi marciapiedi, banchine transitabili, parapetti e recinzioni. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto;
- p) *superficie utile*: è la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci;
- q) *accessori*: dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi;
- r) *lunghezza massima dei prospetti*: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Art.33-

Criteria per il computo degli indici edilizi

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultano asserviti ad altre costruzioni.

Per il calcolo della superficie massima costruibile (Uf) si considera la proiezione a terra di ogni cubatura sia in elevazione da computare ai fini della cubatura e sia interrato formante locali accessibili. La superficie massima costruibile è data dallo sviluppo delle due proiezioni.

L'altezza dei fabbricati è misurata sull'asse della loro facciata a partire dal marciapiedi, mancando questo dal suolo della via, o piazza o dal terreno sistemato, su cui i fabbricati sorgono, fino al ciglio di gronda.

Nel caso di strade in pendenza, il punto più alto della facciata non dovrà eccedere di metri uno e centimetri 50 l'altezza massima consentita a termini dei seguenti commi relativi all'altezza delle case.

Quando i fabbricati venissero costruiti all'indietro dell'allineamento delle vie o piazze, l'arretramento sarà

considerato agli effetti del computo metrico dell'altezza, a condizione che sia sistemato a livello della strada o piazza. Perchè un fabbricato non sia considerato lungo una strada occorre che ne disti almeno metri quindici.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Fabbricati sull'angolo di due strade: se la costruzione è compresa nell'angolo formato dall'incontro di due strade o nell'angolo di incontro tra una strada ed una piazza, indipendentemente dalle quote altimetriche di queste, l'altezza consentita sulla strada di maggiore lunghezza sarà pure consentita sulla strada di larghezza minore, ma limitatamente ad una risvolta di metri 10. La restante parte del fabbricato dovrà avere l'altezza prescritta in rapporto alla distanza dall'asse della strada minore.

Fabbricati tra due strade: quando un fabbricato si trova tra due strade di larghezza diversa, l'altezza consentita dalla strada di maggiore larghezza sarà pure consentita su quella di larghezza minore a condizione che l'altezza risultante, per effetto della ricorrenza della quota di gronda, non superi i quattro terzi di quella che potrebbe il fabbricato raggiungere nei rapporti della via stessa; in caso contrario la costruzione sarà divisa in due parti con altezza per ciascuna corrispondente a quella consentita dalla distanza dal ciglio della strada su cui prospetta e limitata in modo che il corpo di fabbricato più elevato non emerga al disopra del piano passante per la linea di gronda del corpo più basso facente coll'orizzonte l'angolo di tangente 1,50.

Le distanze minime dalla rete stradale (ds) sono disciplinate dal D.M. 1/4/1968 e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone. Le disposizioni che regolano l'altezza dei fabbricati in

rapporto alla distanza del ciglio stradale devono essere applicate computandone la media.

Quando la fronte di un fabbricato sia costituita da linea spezzata, da rientranze od avancorpi, il computo sarà effettuato assumendo la media distanza dal ciglio stradale, singolarmente per ogni tratto di fronte, ed assegnando ad ogni tratto l'altezza che ad esso compete in rapporto a tale computo. Deve intendersi per distanza di un elemento di fronte del fabbricato dall'asse stradale, la lunghezza della perpendicolare al ciglio stradale condotta orizzontalmente da tale elemento di fabbricato.

Per le distanze dai confini interni (di) salvo le prescrizioni contenute nel D.M. 2/4/1968 e negli strumenti attuativi, la distanza minima dai confini del fronte non deve superare la metà dell'altezza massima consentita per la costruzione, sempre che tale distanza minima sia consentita dalla presenza di altre limitrofe. L'altezza dei fabbricati su ogni fronte prospiciente un distacco agli effetti della determinazione dell'ampiezza del distacco stesso e della distanza da tenersi dal confine di proprietà, sarà misurata dalla quota media ponderale del marciapiedi regolamentare, lungo la fronte del fabbricato nel distacco che si considera al ciglio di gronda.

Il volume dell'edificio viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno della muratura, per l'altezza al piano stesso compreso solaio.

→ Sono esclusi dal calcolo del volume di cui al comma precedente:

- i portici destinati ad uso collettivo anche se aperti su di un solo lato;
- i portici con qualunque destinazione aperti su due lati;
- le logge e le verande chiuse su due lati;
- le logge e le verande chiuse su tre lati entro il limite del 20% della massima cubatura realizzabile nel lotto;
- i balconi in aggetto, le pensiline, i pergolati, i cornicioni e altri elementi di carattere sovrastrutturale o ornamentale;
- i volumi tecnici così come specificato nel successivo comma.

→ I volumi tecnici sono stati precisati dalla Circ. Min. n° 2474 del 31.1.1973 come aventi le seguenti caratteristiche:

- stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;
- essere strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposte dalle norme urbanistiche.

Possono ad esempio essere considerati "Volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di

espansione dell'impianto di termosifone le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatari, gli stenditori coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

CAP. II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI E PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 34 - Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

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 e ospedali;

- 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 oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

S.1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

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

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

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

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

f) lavanderia, stenditori e legnaie.

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

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

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

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

Art.35-

Caratteristiche dei locali

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro ovvero per locali creati artificialmente di cui al successivo articolo di norma:

1) I locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. In particolare per i locali di categoria A1, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore al 1/8 della superficie del pavimento.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a mq. 14;
- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14; "il posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due. Per tutti gli altri locali, di categoria A, fatte salve le disposizioni specifiche, la dimensione minima dei locali stessi non può essere inferiore a mq. 30.

L'altezza minima dei locali di categoria A1, non deve essere inferiore a metri 2,70; riducibile a metri 2,55 per i comuni montani al di sopra dei 1.000 s.l.m.; per la categoria A2 non deve essere inferiore a metri 3,50, aumentabile a metri 4,50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100.

2) 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.0,4. Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 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.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal programma di fabbricazione di categoria A;

I locali di Cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso

di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di Cat. S1 ed S2; 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.

Art.36-

Impianti speciali di aereazione

Nei casi di adozione di impianti di aereazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

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.

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.37-

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2,00 per i locali di Cat. A.

Art.38-

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A1, A2, ed S1.

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

Art.39-

Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono

essere utilizzati per destinazioni di Cat. A2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m; 2,70, la quota del soffitto sia in media metri 1,4 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art.40-

Piani interrati

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzate per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

Art.41-

Piani terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di m. 3 misurata dal piano di pavimento o all'intradosso della volta a 2/3 della monta;
- b) sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aerazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m.7;
- d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

Art.42-

Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti in m. 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

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

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopradette.

Art.43-

Spazi interni agli edifici

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt 25,00;
- b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 4,00;
- c) cortile. Si intende per cortile uno spazio interno in cui la dimensione orizzontale minima non sia inferiore ad 1/4 dell'altezza del muro più alto che prospetti sul cortile ed in ogni caso non inferiore a m. 2,50. La superficie orizzontale non sarà inferiore ad 1/8 di quella delle pareti che prospettano il cortile.
 Nei cortili non sono ammessi sporgenze superiori a cm 40 e rientranze superiori a m. 1,00.

Art.44-

Chiostrina

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegni, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

In tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere la dimensione minima pari a m. 1,50 e la superficie orizzontale non inferiore 1/10 della somma della superficie dei muri che la circondano.

Le chiostrine devono essere praticabili ed aereate dal basso mediante comunicazione diretta con strade o cortili.

Art.45-

Norme edilizie per le nuove case rurali

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari;

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni;

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10, oltre le distanze fissate dal D.M. 1/4/1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m. 3,00. Le stalle debbono avere cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1/12/1930, n. 1862 modificato dalle leggi 25/6/1931, n.925 nonché degli artt. 233 e scgg. del T.U. della legge sanitaria 27/7/1934, n.125.

Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m.30.

Art.46-**Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A1 ed S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A2 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. 29.

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.

I pavimenti dei locali di Cat. A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art.47-**Fognature**

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.

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. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art.48-**Impianti sanitari minimi**

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

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

Art.49-**Rifornimento idrico e impianto sollevamento acqua**

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 in ogni alloggio.

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 d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

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. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

CAP.III-

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.50-

Numero e tipo delle scale - vani ascensore

Ogni scala di larghezza di m. 1,10 può servire una superficie lorda massima di 3000 mq. Dal computo di tale superficie è escluso il piano terreno, nonché il vano scala e il vano ascensore.

Ad ogni aumento della superficie di 30 mq. dovrà corrispondere un aumento dell'ampiezza della scala di cm. 1 fino ad una larghezza massima di m.1,40.

Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro. Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi, ecc.).

Le scale esterne a giorno in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti commi non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

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 a due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

In edifici di altezza superiore a m. 30 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

Art.51-

Focolai, camini e condotte di calore

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria e indipendentemente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi;

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con una canna esalatrice, che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente. Qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su un muro esterno, purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm.14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorra di attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Art.52-

Bocche antincendio

Ogni scala, in edificio superiore a m. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

Art.53-

Condotti di gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas incassati attraversanti muri, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

Art.54-

Autorimesse

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite in lamiera metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa dell'autorimessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco. Intercapedini di aereazione devono essere ad esclusivo servizio del locale.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 metri.

Art.55-

Impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti

o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Art.56-

Prescrizioni diverse

Le disposizioni di cui al presente Capo fanno salve tutte le prescrizioni che per i singoli progetti saranno impartite in materia dai competenti organi diversi da quelli comunali.

CAP. IV-

Norme relative all'isolamento termico degli edifici

Art.57-

Interventi assoggettati alla legge 373/1976

La documentazione in quattro copie di cui all'art.19 del D.P.R. 28 giugno 1977 n.1052, dovrà essere depositata presso gli uffici tecnici comunali all'atto della presentazione della istanza di concessione per i seguenti interventi:

a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione edilizia è successiva alla data del 6 maggio 1978 (v.art.16), comunque riscaldati, con la sola esclusione di quelli adibiti ad attività industriale ed artigianali, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione.

Agli effetti della predetta legge, è considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali, sia un locale isolato;

b) *le varianti a concessioni;*

c) *su edifici esistenti-ristrutturazione.*

Per ristrutturazione ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 28/6/1977, n. 1052, si intende un intervento su edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:

- muro di tamponamento
- solai di copertura e sottotetto
- pavimento su solai che insistono su spazi aperti o che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

Art.58-

Verifiche dell'isolamento termico - licenze di abitabilità

Ai sensi dell'art. 17 della legge 30/4/1976 n. 373 e dell'art.20 del D.P.R. 28/6/77 n.1052, per gli edifici nuovi o ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore a 500.000 K Cal/h (ovvero a 580.000W) l'ufficio tecnico comunale deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed in eventuali varianti entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

In tutti gli altri casi il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che li competono, certifichi sotto la propria responsabilità, la

rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.

Non potranno essere rilasciate licenze di uso e di abitabilità ad edifici per i quali l'ufficio tecnico comunale abbia segnalato, nei termini suesposti, difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata depositata la suddetta dichiarazione congiunta.

CAP. V- ARREDO URBANO

Art.59- Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V. devono essere previste e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine di decoro e di ordine, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Le zone di cui all'art. 7 D) ultimo comma del presente RE sono altresì sottoposte alla normativa tecnica dell'unito PRG così come le zone oggetto di pianificazione particolareggiata sono integrate dalle relative norme di attuazione specifiche sugli spazi esterni e il relativo arredo.

Art.60- 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 della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, 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 l'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art.61- Tabele stradali e numeri civici

Le tabelle ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione;

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

Art.62- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

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.

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 fatti a loro imputabili.

Art.63-

Uscite dalle autorimesse e rampe

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 una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art.64-

Zoccolature

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

Art.65-

Elementi aggettanti

Sono ammessi aggetti con sporgenza massima di cm. 5 fino alla quota di ml. 2,20, e di cm. 10 fino alla quota di ml. 3,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio; anche per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno; questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m 3,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m1,20 e purché la larghezza non sia superiore ad 1/10 della larghezza della strada.

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

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a m 3,00 dal confine, ad eccezione degli sporti previsti dal 1° comma.

Art.66-

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 devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art.67-

Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati 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.

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

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzate in materiali indeformabile almeno per un'altezza di m 2,00.

Art.68-

Recinzioni

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non devono superare m 2,00 della quota stradale.

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

Art.69-

Coloriture esterne

Tutti gli edifici e manufatti in genere, per quanto si riferisce ai materiali di finitura ed alle decorazioni e tinteggiature, debbono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio stesso ed all'ambiente circostante.

Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno essere tinteggiate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che escludano tale tipo di finitura.

Tutte le finiture ed eventuali partiti decorativi in facciata a vista dovranno essere mantenute scrupolosamente come tali.

Particolare cura dovrà essere osservata nella manutenzione dei fronti scolpiti a decori eclettici che dovranno conservare le colorazioni originarie generalmente compresi nei toni di beige, camicino, bianco, più raramente rosato.

Per tali fronti è consentita la variazione di tonalità tra spartiti e lesene di facciata mentre è assolutamente vietato il rivestimento aggiuntivo di natura fisicamente e storicamente estranea al contesto.

In tali situazioni il colore dovrà rifarsi alle scale cromatiche prevalenti dell'epoca di riferimento e l'intervento di colorazione dovrà considerarsi nell'ambito più generale della problematica del restauro.

Se un edificio è posseduto da più persone, ma risponde ad una precisa unità di concetto architettonico, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

La coloritura degli edifici dovrà sempre tenere conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti, e tendere ad ottenere un rapporto armonico tra di essi e tra di essi e l'aspetto architettonico dell'edificio stesso.

Gli infissi esterni dovranno essere sempre tinteggiati a colore coprente escludendo i serramenti metallici e le tapparelle avvolgibili siano esse in legno che in plastica. Le finestre saranno quindi del tipo a persiana o con sportello pieno interno.

Art.70-**Insegne**

La realizzazione delle insegne potrà essere effettuata con tutti i materiali che si ritengono idonei compatibilmente ad un corretto inserimento architettonico.

Pannelli di fondo e supporto (a chiusura di lunette, di vetrine e sovrapporta) zoccoli, stipiti, imbotti, non potranno essere realizzati con la messa in opera di materiale riflettente, laminati metallici non verniciati, acciaio lucido e satinato, vetro a specchio, legno chiaro non verniciato.

Nel centro storico si dovrà tendere ad una armonizzazione degli interventi in funzione degli ambiti urbani. In particolare, tra gli ambiti in cui dovrà perseguirsi tale criterio, si individuano le piazze, gli slarghi, gli incroci principali.

All'interno di eventuali finestre poste al piano terreno o di sopraelevazione dei portoni di ingresso degli edifici (escluse le porte-vetrine) è ammesso esclusivamente l'uso di vetrofanie o insegna posta all'interno dell'edificio.

Negli interventi di recupero di edifici e soprattutto nelle progettazioni ex novo qualora ai piani terra o ai piani superiori degli edifici siano previste attività commerciali e che comunque comportino l'esigenza dell'apposizione di insegne o segnalazioni in genere, dovrà prevedersi lo spazio di collocazione delle stesse in sede progettuale.

Art.71-**Vetrine**

Gli elementi componenti le vetrine, le strutture costituenti o parti di esse sono vincolati al rispetto delle facciate degli edifici e non debbono interferire con esse né impedirne la lettura.

Il disegno delle vetrine dovrà essere adeguato alle aperture e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme. Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco stesso.

Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti verso l'esterno del filo del fabbricato. Il piano di posizionamento delle stesse sarà arretrato rispetto al filo esterno della facciata almeno di 5 cm.

In presenza di facciate unitarie o parti di esse che comunque non abbiano subito alterazioni nel disegno originario, non è consentito modificare le aperture per la realizzazione di vetrine o porte vetrine (allargamenti, riquadrature, apposizione di mostre, rivestimento di imbotti).

Gli ingressi di negozio posti in arretrato rispetto al filo esterno del fabbricato di almeno quanto la dimensione delle ante di porta e in tutti i casi ove sia possibile la realizzazione, dovranno avere apertura verso l'esterno in modo da costituire uscita di sicurezza. In tutti i casi dove risulti possibile non dovranno crearsi gradini e/o elementi che costituiscano barriera architettonica.

Art.72-**Tende**

La apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento e in particolare quando l'intera linea di appoggio sull'edificio

risultati plana e non interessi contorni, modanature o altri eventuali elementi.

In generale vale per le tende quanto espresso per le insegne: dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio sia nella forma sia nel colore e materiale.

L'apposizione della tenda non potrà occultare eventuali elementi architettonici o partiti decorativi di facciata: nei casi di presenza di tali elementi la tenda dovrà essere collocata entro il taglio della apertura e sarà adeguata alla forma della stessa.

Art.73- Pubbliche affissioni

I tipi di supporto collocabili nel territorio comunale dovranno rapportarsi ai luoghi di inserimento per criteri di massima fruibilità ma anche di salvaguardia degli elementi ambientali e architettonici dei siti stessi, il posizionamento è demandato al settore Urbanistica, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Lo spazio pubblicitario non dovrà superare in altezza la dimensione di ml 2,80 e dovrà essere staccato da terra di almeno 50 cm.

Per quanto possibile, nel rispetto dei criteri esposti, i supporti a parete dovranno mantenere lungo le vie allineamenti costanti rispetto al limite superiore orizzontale del supporto stesso.

I supporti dovranno essere inseriti con il criterio della corretta "impaginazione" nel rispetto degli elementi architettonici costitutivi della facciata interessata (zoccoli, bugnati, marcapiano, cornici, ecc.). Dovrà essere, altresì, rispettata "l'unità di facciata" in modo da non interrompere l'omogeneità dei fronti degli edifici e al fine di evitare interferenze con pannelli che artificiosamente colleghino facciate distinte.

In presenza di superfici murarie adatte alla affissione che siano di notevole lunghezza, onde consentire la massima fruibilità dei messaggi pubblicitari dovrà favorirsi un allestimento "ritmato" dei supporti (con alternanza di pieni e di vuoti) al fine di evitare elementi di continuità che non consentano pause visive.

Le affissioni sono infine tassativamente proibite nelle costruzioni che presentano i decori a intaglio tipici degli edifici storici del centro.

Art.74- Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici 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 cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe e parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm 50.

Art.75- Zone verdi e parchi

Le zone verdi, 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.76-

Depositi di materiali

I depositi di materiali, 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.77-

Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aereazione direttamente dall'esterno.

Art.78-

Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e 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.

Art.79-

Norme particolari

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

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

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.80-

Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle invariate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

CAP.VI -

NORME PARTICOLARI

Art.81-

Eliminazione barriere architettoniche

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute

negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, nella L. 9/1/1989 n. 13 e relativa circolare esplicativa e nelle eventuali leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art.17 del DPR 27 aprile 1978, n.384.

Art.82-

Parcheggi

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

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 trasciversi a cura del proprietario.

Le varie aree da destinare a parcheggio dovranno essere reperite in conformità al disposto dell'art. 18 della L. 765/1967, successivamente modificato con LR 21/1973, della LR 37/1985 e della L. 24/3/1989 n. 122.

Art.83-

Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente 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 secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

Art.84-

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografiche, 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.85-

Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle Norme Tecniche del programma di fabbricazione e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art.86-

Impianti per lavorazione insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle

disposizioni del citato T.U e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art.87-

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

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

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. L'interessato dovrà eleggere espressamente per iscritto il domicilio nel comune nel cui territorio deve eseguirsi la lottizzazione, relativamente ad ogni atto o affare ad esso relativo.

Qualora il richiedente sia una persona giuridica dovrà essere prodotta documentazione idonea da cui risultino: la natura, la sede e la rappresentanza legale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) schemi altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Piano Regolatore Generale;
- 11) proposta di convenzione.
I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art.88-

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art.4 legge 29 settembre 1964, n.847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quarta parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art.80 del presente regolamento.

Art.89-

Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo di cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Art.90-

Procedura per la concessione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente, 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di concessione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della legge 17 agosto 1942, n.1150, si procede alla stipula della convenzione che, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia la concessione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

- Art.91- Validità della concessione per le lottizzazioni**
La concessione per la lottizzazione ha validità massima di 10 (dieci) anni.
Può convenirsi anche un termine più breve.
- Art.92- Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli**
I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere concessi così come previsto all'art.2 del presente Regolamento.
Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.
- Art.93- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante**
Qualora entro il termine di validità della concessione, a lottizzare, non vengano realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
- Art.94- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**
Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
- Art.95- Concessioni edilizie nella lottizzazione**
Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento. Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art.11 della stessa legge.
- Art.96- Compilazione d'ufficio dei registri di lottizzazione**
Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree

stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati all'art.89 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV-DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.97-

Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art.14 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento del nulla-osta predetti.

Art.98-

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. Nei suddetti edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione di cui agli artt. 3 e 4 del presente regolamento.

Art.99-

Controlli e repressione degli abusi

Ai sensi dell'art.32 della legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengano effettuate nel territorio comunale.

La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni ma anche gli aspetti funzionali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzazione.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla licenza o concessione rilasciata o comunque risulti diversa da quella risultante

da atti ufficiali, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione in caso di violazione meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori o attività iniziati senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'art. 15 della legge 10/1977.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio e il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art.81 della legge 616/1977.

Art.100

Sanzioni

Alle violazioni delle norme del presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dagli articoli 106 e seguenti dal T.U. della legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n.383.

L'inosservanza alle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1625.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le violazioni dalle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

- 1) Mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e nel termine di 60 giorni per la quota commisurata al costo di costruzione:
 - a) la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
 - b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° e il 60° giorno successivi alla scadenza dei termini fissati;
 - c) la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° giorno dalla scadenza dei termini previsti.
- 2) Opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione: debbono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata. Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione è compreso il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso da parte del comune stesso. l'ordinanza

suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla sua notifica.

Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza, se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrastata con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzato per i fini sopraindicati, deve essere demolita a spese del costruttore e l'area su cui insiste rimane acquisita.

- 3) Ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative oppure non sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, sulla base di valutazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti. I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla legge vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del R.D. 14 aprile 1910, n.639 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi pubblici.
- 4) Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione; il concessionario è tenuto alla loro demolizione. Se questa non può avvenire senza pregiudizio dalla parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.
- 5) Non si procede comunque alla demolizione oppure all'applicazione prevista dalla legge se vengono realizzate delle varianti che non stiano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.
- 6) I mutamenti di destinazione, le violazioni degli atti d'obbligo e delle convenzioni a cui sono subordinate le concessioni, sono sottoposte alla sanzione amministrativa della riduzione in pristino ai sensi dell'articolo 32 l.c. In caso di violazione da parte del proprietario dell'ordine trasmesso si applica la sanzione di cui al precedente punto 2.
Le predette variazioni debbono, però essere autorizzate ai sensi degli artt. 6 e 8 del presente regolamento, prima del rilascio del certificato di abitabilità o di uso della costruzione.
- 7) Opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli dello Stato o di Enti territoriali; tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli Enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

In caso di inadempimento all'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione, si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione. La sanzione è, però, comminata dalla Stato e da altri Enti territoriali interessati. E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche se provvisori per l'esecuzione di opere prive di concessione.

- Art.101** **Entrata in vigore del Regolamento**
Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.
- Art.102** **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 licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.
- Art.103** **Occupazioni di suolo pubblico**
Tutte le autorizzazioni e concessioni all'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.104** **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.105-** **Canne fumarie**
Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano 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.106** **Antenne Radio e Tv**
Il Sindaco può ordinare, per l'estetica dell'abitato, negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.107

Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicate nei precedenti artt.54 e 80, 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.

Claudio Peretti

INDICE

TITOLO	I - Disposizioni generali	pag. 1
Cap. I	- Oggetto del regolamento	" 1
Art. 1	- Oggetto del regolamento	" 1
Cap. II	- Istanza di concessione edilizia	" 1
Art. 2	- Opere soggette a concessione edilizia	" 1
Art. 3	- Opere da eseguire previa autorizzazione del Sindaco	" 2
Art. 4	- Opere non soggette a concessione, autorizzazione e comunicazione	" 3
Art. 5	- Lavori eseguibili d'urgenza	" 3
Art. 6	- Domande di concessione edilizia	" 3
Art. 7	- Documentazione a corredo della domanda di concessione. Progetto e allegati	" 4
Art. 8	- Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione	" 7
Art. 9	- Il certificato di destinazione d'uso del suolo	" 8
Art. 10	- Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo	" 8
Art. 11	- Rilascio del certificato d'uso del suolo	" 8
Art. 12	- Procedura per la presentazione della domanda. Tassa edilizia	" 9
Art. 13	- Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri	" 9
Art. 14	- Commissione edilizia. Composizione	" 10
Art. 15	- Compiti della Commissione Edilizia	" 11
Art. 16	- Adunanze della Commissione Edilizia	" 11
Art. 17	- Rilascio della concessione	" 12
Art. 18	- Rilascio della autorizzazione	" 13
Art. 19	- Titolare della concessione edilizia e autorizzazione edilizia	" 14
Art. 20	- Validità, decadenza e annullamento della concessione	" 14
Art. 21	- Variante al progetto	" 15
Cap. III	- Esecuzione della Concessione	" 16
Art. 22	- Inizio dei lavori	" 16
Art. 23	- Direttore dei lavori e costruttore	" 16
Art. 24	- Responsabilità	" 16
Art. 25	- Ordine di cantiere	" 17
Art. 26	- Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	" 17
Art. 27	- Visite di controllo: termini e modalità	" 17
Art. 28	- Norme particolari per cantieri ediliti	" 18
Art. 29	- Ultimazione dei lavori e relativo verbale	" 18
Cap. IV	- Certificazioni di abitabilità e di agibilità	" 19
Art. 30	- Opere soggette a certificato di abitabilità e agibilità	" 19
Art. 31	- Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità	" 19
TITOLO II	- Prescrizioni edilizie, igienico-edilizio, anticendio e diverse	" 20
Cap. I	- Gli indici edilizi e i criteri per il computo	" 20
Art. 32	- Gli indici edilizi	" 20

Art.	33	- Criteri per il computo degli indici edilizi	"	21
Cap.	II	- Caratteristiche dei locali e prescrizioni igienico ed edilizie	"	24
Art.	34	- Classificazione dei locali	"	24
Art.	35	- Caratteristiche dei locali	"	25
Art.	36	- Impianti speciali di aereazione	"	26
Art.	37	- Soffitti inclinati	"	26
Art.	38	- Classificazione dei piani	"	26
→ Art.	39	- Piani seminterrati	"	26
Art.	40	- Piani interrati	"	27
Art.	41	- Piani terreni	"	27
Art.	42	- Sottotetti	"	27
Art.	43	- Cortili	"	27
Art.	44	- Chiostrina	"	28
Art.	45	- Norme edilizie per le nuove case rurali	"	28
Art.	46	- Isolamento dall'umidità	"	29
Art.	47	- Fognature	"	29
Art.	48	- Impianti sanitari minimi	"	29
Art.	49	- Rifornimento idrico e impianto di sollevamento acqua	"	29
Cap.	III	- Prescrizioni antincendio	"	30
Art.	50	- Numero e tipo delle scale - vani ascensore	"	30
Art.	51	- Focolai, camini e condotte di calore	"	30
Art.	52	- Bocche antincendio	"	31
Art.	53	- Condotti di gas	"	31
Art.	54	- Autorimesse	"	31
Art.	55	- Impianti di spegnimento	"	31
Art.	56	- Prescrizioni diverse	"	32
Cap.	IV	- Norme relative all'isolamento termico degli edifici	"	32
Art.	57	- Interventi assoggettati alla legge 373/1976	"	32
Art.	58	- Verifiche dell'isolamento termico - licenze di abitabilità	"	32
Cap.	V	- Arredo urbano	"	33
Art.	59	- Decoro generale	"	33
Art.	60	- Manutenzione	"	33
Art.	61	- Tabelle stradali e numeri civici	"	33
Art.	62	- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	"	33
→ Art.	63	- Uscite dalle autorimesse e rampe	"	34
Art.	64	- Zoccolature	"	34
→ Art.	65	- Elementi aggettanti	"	34
Art.	66	- Intercapedini	"	34
Art.	67	- Coperture	"	34
Art.	68	- Recinzioni	"	35
Art.	69	- Coloriture esterne	"	35
Art.	70	- Insegne	"	36
Art.	71	- Vetrine	"	36
Art.	72	- Tende	"	36
Art.	73	- Pubbliche affissioni	"	37
Art.	74	- Marciapiedi e porticati	"	37
Art.	75	- Zone verdi e parchi	"	37
Art.	76	- Depositi di materiali	"	38
Art.	77	- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	"	38
Art.	78	- Casette per corrispondenza	"	38
Art.	79	- Norme particolari	"	38
Art.	80	- Aree scoperte	"	38

Cap.	VI	- Norme particolari	"	38
Art.	81	- Eliminazione barriere architettoniche	"	38
Art.	82	- Parcheggi	"	39
Art.	83	- Protezione dell'ambiente	"	39
Art.	84	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	"	39
Art.	85	- Locali per allevamento e ricovero di animali	"	39
Art.	86	- Impianti per lavorazione insalubri	"	39
TITOLO	III	- Lottizzazione di aree a scopo edificatorio	"	41
Art.	87	- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	"	41
Art.	88	- Proposta di convenzione	"	41
Art.	89	- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	"	42
Art.	90	- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	"	42
Art.	91	- Validità della concessione per le lottizzazioni	"	43
Art.	92	- Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli	"	43
Art.	93	- Penalità per inadempimento da parte del lottizzante	"	43
Art.	94	- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	"	43
Art.	95	- Concessioni edilizie nella lottizzazione	"	43
Art.	96	- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	"	43
TITOLO	IV	- Disposizioni finali e transitorie	"	44
Art.	97	- Derghe	"	44
Art.	98	- Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	44
Art.	99	- Controlli e repressione degli abusi	"	44
Art.	100	- Sanzioni	"	45
Art.	101	- Entrata in vigore del Regolamento	"	47
Art.	102	- Opere già autorizzate	"	47
Art.	103	- Occupazioni di suolo pubblico	"	47
Art.	104	- Depositi di materiali nelle zone residenziali	"	47
Art.	105	- Canne fumarie	"	47
Art.	106	- Antenne Radio e Tv	"	47
Art.	107	- Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie	"	48