



COMUNE DI VILLAROSA

Provincia Regionale di Enna

**VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
E ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
E DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE**
CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

*ELABORATI UNIFORMATI AL PARERE DEL CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA
N. 317 DEL 05/05/2004*

ELABORATO N° 8 VARIANTE AL REGOLAMENTO
EDILIZIO COMUNALE
TESTO COORDINATO

ELENCO DEGLI ELABORATI:

1. RELAZIONE GENERALE SULLE VRIANTI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE	
1.1 CATASTO ANNI 30	1. 1a VILLAROSA
	1. 1b VILLAPRIOLO
1.2 CATASTO CONTEMPORANEO	1.2a VILLAROSA
	1.2b VILLAPRIOLO
1.3 CONFRONTO TRA I CATASTI	1.3a VILLAROSA
	1.3b VILLAPRIOLO
1.4 DEFINIZIONE DEGLI AGGREGATI E DELLE TIPOLOGIE FUNZIONALI DEI CENTRI STORICI	1.4a VILLAROSA
	1.4b VILLAPRIOLO
1.5 PLANIMETRIA DEL CENTRO STORICO CON GLI EDIFICI IN CUI PERMANGONO CARATTERI TIPICI	1.5a VILLAROSA
	1.5b VILLAPRIOLO
1.6 RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ISOLATI DEL CENTRO STORICO	1.6a VILLAROSA – SETTORE A
	1.6a VILLAROSA – SETTORE B, C, D
	1.6c VILLAPRIOLO – SETTORE E
1.7 FOTO D'INSIEME	

2. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

3. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE

4. VARIANTE ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

5. RELAZIONE SULLE PRINCIPALI VARIAZIONI

6. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. (TESTO COORDINATO)

**7. VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE
(TESTO COORDINATO)**

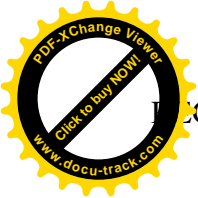
8. VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (TESTO COORDINATO)

Villarosa giugno 2008

IL PROGETTISTA
Dott Ing. Francesco Poidomani

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Resp. Settore Dott. Ing. Antonio Faraci
Resp. Servizio Geom. Carmelo Palmeri

SINDACO
Agostino Gabriele Zaffora



CITTA DI VILLAROSA (ENNA)

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON DECRETO 546/D.R.U. DELL'A.R.T.A. DELLA REGIONE SICILIANA Testo coordinato

TITOLO I-DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 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 e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio, nel territorio del Comune sono disciplinate dal presente regolamento, dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967, n. 765, 19 novembre 1968, n. 1187, 1 giugno 1971 n. 291, 22 ottobre 1971, n. 865, 28 gennaio 1977 n. 10, 28 febbraio 1985 n. 47;

nonché dalle leggi regionali: 31 marzo 1972, n. 19, 26 maggio 1973 n. 21, 27 dicembre 1978 n. 71, 10 agosto 1985 n. 37; ed infine dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e applicabili in materia.

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

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

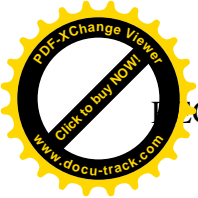
CAPO II-Opere soggette e non a concessione, autorizzazione, comunicazione. Richiesta di autorizzazione e concessione a edificare;

procedure per la comunicazione. Esame dei progetti. Pareri.

Art. 3-Opere soggette a concessione

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di urbanizzazione ivi comprese le opere di sistemazione delle aree esterne degli edifici, con esclusione delle strade poderali, interpoderali o vicinali;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali, nonché accorpamenti o divisioni di unità immobiliari;
- d) modifiche di destinazione d'uso, quando comportano variazioni agli standard previsti dal D.M. 02.04.1986 n. 1444 purché compatibili con le zone omogenee su cui ricadono, e/o quando comportano opere edili;
- e) installazione al suolo di prefabbricati;
- f) modifiche dei fronti di fabbrica prospicienti pubbliche strade o piazze, anche se limitate alla sola apertura o chiusura di porte e/o finestre;
- g) chioschi permanenti o provvisori;
- h) fognature e acquedotti, con esclusione di opere di smaltimento delle acque piovane e delle opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zona agricola;
- i) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- l) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale ed in zone sottoposte a vincolo idrologico e forestale e/o ambientale;
- m) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- n) costruzioni di monumenti, di tetterie, pensiline o verande all'esterno degli edifici, in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;



- o) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc; sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati;
- p) le opere pubbliche, tranne quelle di cui ai successivi artt. 4,5 e 6, da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni, comunque, devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova di accertamento di cui agli articoli 29 e 31, comma secondo, della vigente legge urbanistica, al fine del rilascio della conformità urbanistica dell'opera da realizzare nei modi e nei termini previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale;
- q) opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle leggi 01.06.99 n. 1086 e 29.06.1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4-Opere soggette ad autorizzazione

4.1.Non sono soggette a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione rilasciata dal

Sindaco le seguenti opere:

- a) interventi di straordinaria manutenzione;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo, di modeste dimensioni già prefabbricate in stabilimento (Esempio: cabine telefoniche, box auto, cabine elettriche. ecc.);
- d) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- e) demolizioni;
- f) escavazioni di pozzi e strutture ad essi connesse;
- g) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici di cui al punto b) del successivo art. 6;
- h) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- i) rinterri e scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere;
- l) variazioni d'uso che non comportano variazioni agli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 o. 1444. cd opere edili purché compatibili con le zone omogenee su cui ricadono;

4.2. L'autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed è rilasciata dal Sindaco sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

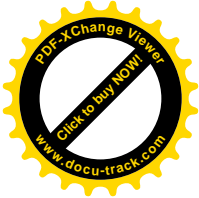
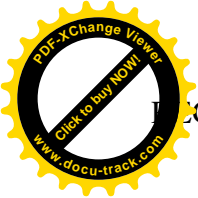
4.3. Autorizzazioni per le perforazioni di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acque sotterranee.

Ai sensi della lettera f) dell'art. 4.1. di questo R. E., chiunque intenda perforare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acque sotterranee sia da utilizzare a scopo domestico sia da utilizzare per altri scopi, deve richiedere il nullaosta del Sindaco, presentando anche domanda di autorizzazione alle autorità competenti, ove ciò sia necessario ai sensi di legge.

La richiesta di nullaosta al Comune può essere presentata dal proprietario del fondo o da altro soggetto avente titolo ai sensi delle disposizioni del Codice Civile e del R. D. 11.12.1933 n. 1775.

La richiesta di nullaosta, in carta libera e da indirizzarsi al Sindaco, deve contenere le generalità del richiedente, la specificazione del titolo di godimento del fondo nel quale si intende cercare l'acqua, l'indicazione della ditta perforatrice e deve essere accompagnata dai seguenti elaborati tecnici:

- scheda del terreno intesa come al punto 2 dell'art. 10 di questo R.E.;
- planimetria in scala 1:25.000 della Carta I.G.M. con l'identificazione del fondo ove si intende cercare l'acqua;
- relazione illustrativa sulle caratteristiche tecniche e costruttive del pozzo, sulla sua profondità. sugli scopi per i quali si intende utilizzare l'acqua estratta, sulla quantità di acqua che si intende estrarre giornalmente e nell'anno solare, ecc.
- relazione geologica estesa a scala opportuna;



Alla domanda va inoltre allegata la copia della richiesta di autorizzazione presentata al Genio Civile, ove occorra, o copia della comunicazione inviata allo stesso Ente.

Il nullaosta alla perforazione del pozzo è rilasciato dal Sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario, subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione del Genio Civile, se necessaria ai sensi di legge.

Nel rilasciare l'autorizzazione alla perforazione di un pozzo per l'estrazione di acque sotterranee, il Sindaco può dettare particolari disposizioni per l'esecuzione dell'opera e per la sua gestione affinché essa non risulti dannosa per il patrimonio idrico e territoriale ed affinché l'utilizzazione delle acque risulti conforme alle disposizioni in proposito emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici (comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento) in data 04.02.1977 e pubblicate sulla G.U. della Repubblica italiana n. 48 del 21.02.1977.

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici esercizi, utilizzano acque sotterranee, devono inoltre provvedere all'installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti uffici delle Province, dei Consorzi e dei Comuni, con periodicità non superiore all'anno.

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

5.1. Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, bensì a comunicazione, da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di cui al successivo comma 5.5, le opere interne alle costruzioni, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

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

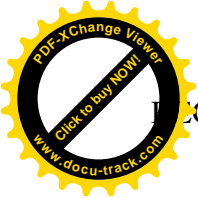
5.2. Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

5.3. Sono da considerarsi. A titolo esemplificativo. opere interne:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture interne degli edifici;
- l'apertura e la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di intonaci interni e la tinteggiatura degli stessi;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
- la riparazione di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas di riscaldamento di climatizzazione) purché non comportino la costruzione; di volumi tecnici esterni alla sagoma dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- le modifiche o la formazione di servizi igienico-sanitarie quando non comportano modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico sanitarie;
- la modifica anche totale nell'assetto distributivo nell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purché i singoli locali risultanti dalle ridefinizioni planimetriche siano regolamentari sotto l'aspetto igienico-sanitario.

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

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



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

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

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

Nel cantiere deve essere esposto un cartello indicante il nominativo della ditta richiedente, la sommaria descrizione dei lavori oggetto della comunicazione. gli estremi della comunicazione stessa, il progettista, il direttore e l'impresa esecutrice dei lavori.

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

Possono essere eseguite senza alcuna formalità preventiva le sotto elencate opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria così come indicato al successivo art. 8.1.
- b) recinzioni di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzioni di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrato;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- l) interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

Per le opere di cui ai punti c) e f) ricadenti in aree sottoposte a tutela ai sensi della L. 1497/39 dovrà munirsi di apposito N.O. presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA

Art. 7-Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare inconvenienti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare immediatamente comunicazione al Sindaco e di presentare entro 30 giorni la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 4.

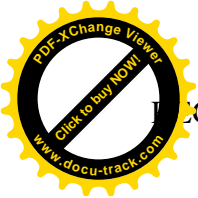
Art. 8-Definizione degli interventi

Gli interventi sono definiti nel titolo I delle norme di attuazione del PRG.

Art. 9-Progettisti direttori dei lavori e costruttori

La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata dai tecnici specializzati in materia, ovvero da ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, fissate dalla vigente legislazione in materia.

Gli elaborati di progetto debbono riportare la firma e il codice fiscale del progettista nonché il relativo timbro dell'ordine professionale.



Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, di cui al precedente art. 6, deve notificare al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

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

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

La nomina del Direttore dei Lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alle leggi 1086/1971, 47/1985 e 37/1985.

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore di lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In ogni caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Albo o dell'Ordine Professionale di appartenenza violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Eventuale cambiamento del direttore dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune dal concessionario.

Il direttore dei lavori che per qualunque motivo dovesse dimettersi o essere dimesso dall'incarico ha l'obbligo di darne tempestiva comunicazione al Comune

Art. 10-Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare ed allegati a corredo della domanda

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

La domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare s'intende accolta qualora, entro centoventi giorni dalla data di cui all'art. 10.3. non venga comunicato all'interessato il provvedimento del diniego.

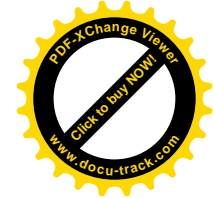
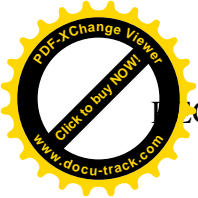
10.2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare è allegata anche una perizia giurata a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

10.3 Al momento della presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare, l'ufficio abilitato a riceverla, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui. all'art. 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 10.1 decorre dalla data di integrazione dei documenti. Qualunque provvedimento o richiesta assunti dal Comune nell'ambito del procedimento del rilascio della concessione o dell'autorizzazione ad edificare devono essere comunicati anche al progettista.

10.4. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero della integrazione della documentazione cura l'istruttoria secondo le modalità previste dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni. L'organo competente all'adozione del provvedimento finale provvede entro i successivi trenta giorni.

Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui sopra, l'organo competente Provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

10.5. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare assentita. ai sensi dell'art.10.1, può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28 gennaio 1977. n. 10, calcolati in via provvisoria salvo conguaglio. da determinarsi entro il termine di quindici giorni, sulla base delle determinazioni degli organi comunali.



10.6 Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi di cui all'art 10.1, tiene luogo della concessione o dell'autorizzazione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima. Gli adempimenti di spettanza di terzi, da adottarsi allorché si siano verificate le condizioni di cui all'art.10.1, restano subordinati all'accertamento presso il Comune dell'effettivo decorso del termine previsto per il silenzio-assenso, da effettuarsi dal Comune su richiesta del privato o mediante apposita dichiarazione giurata resa dal progettista.

10.7 Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui al comma 10.1 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 10.1 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

10.8 Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

10.9 Il soggetto competente all'adozione del provvedimento e il responsabile del procedimento rispondono, in caso di dolo o colpa grave, per i danni arrecati per l'illegittimo diniego della concessione di cui all'art.10.1. La giurisdizione in materia è attribuita al giudice amministrativo.

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

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

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

10.13 La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da:

1) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento e certificato catastale rilasciati in data non anteriore a 6 (sei) mesi;

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

3) Documentazione fotografica del lotto o del fabbricato oggetto dell'intervento estesa ai terreni e/o ai fabbricati limitrofi.

4) planimetria generale di progetto. in rapporto, normalmente in scala 1:200 oppure in scala 1:100, dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.

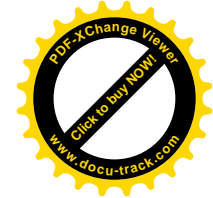
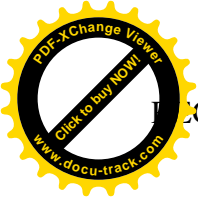
In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi. la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

5) la planimetria dei servizi a rete, nelle medesime scale della precedente; essa deve contenere il tracciato. l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice del gas, del telefono, della pubblica illuminazione, nonché del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali.

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

dimensione complessiva dell'opera e misure lineari interne ed esterne;

destinazione d'uso dei locali e superficie utile;



indicazione dei rapporti di illuminazione;

quote planimetriche ed altimetriche;

dimensioni delle aperture;

ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;

ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;

strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);

nella planimetria degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonate, nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.), reti idraulica, elettrica, di illuminazione e del gas; i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo. è consentita la

presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

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

8) prospetti, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i fronti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono portare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, per rappresentazioni di particolari elementi costruttivi o decorativi del fabbricato con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni e sistemazioni a terra.

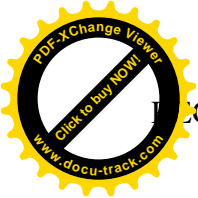
10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno,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

11) rilievo quotato, in scala minima 1:200 degli edifici da demolire. relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione cartografica:

12) disegni in scala minima 1:100 indicanti senza campiture le murature che si intendono conservare, con campiture grigio le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 5, devono analogamente indicare con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti o di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento dei rifiuti, di condizionamento di ascensore ecc.). Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia elettrica, ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica;

14) altre documentazioni prescritte da norme e leggi che regolano la materia sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sul contenimento energetico sull'inquinamento atmosferico, del suolo ed acustico, sulla sicurezza degli impianti e da altre particolari leggi o norme in vigore;



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

nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

17) nullaosta ove richiesto, della Soprintendenza BB. CC. AA.;

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

19) nulla osta dell'ENEL, dell'ufficio comunale acquedotto e dell'ente gestore del gas ove lo richiede il caso, ed altri nulla osta ed autorizzazioni di Enti ed organi estranei all'Amministrazione Comunale qualora leggi speciali lo richiedano.

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

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

10.16. Per gli interventi riguardanti la ristrutturazione di fabbricati o l'edificazione su aree libere nei centri storici dovrà essere presentata la documentazione fotografica di cui ai punti a1, a2, a3 e a4 e quella di cui ai punti c1, c2 e c3 dell'art. 80 del presente regolamento.

Art. 11-Domanda di autorizzazione da presentare contestualmente alla richiesta di Concessione

Contestualmente alla domanda di concessione, il titolare deve presentare al Sindaco istanza volta ad ottenere l'autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche e nere provenienti da lavorazioni di insediamenti produttivi. Alla domanda di autorizzazione va allegata la documentazione tecnica prevista dal Regolamento di fognatura comunale nonché dalle leggi nazionali e regionali, che regolano la materia. L'autorizzazione allo scarico é rilasciata dal Sindaco contestualmente al rilascio dell'abitabilità o della agibilità dell'opera

Art. 12-Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni

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

a) o mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso il Comune che rilascerà apposita ricevuta, intestata ai nominativi del richiedente, con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla richiesta e/o comunicazione e la data del ricevimento;

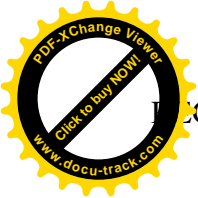
b) o mediante spedizioni della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

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

12.3. Quando il Sindaco o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti ad esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma 12.1.

Art. 13-Procedure per l'esame dei progetti e pareri

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



13.2. Qualora si renda necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti e/o la presentazione di ulteriori elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica segue le procedure di cui all'art. 10.3 del presente R.E.

13.3. L'iter, qualora si verificano i casi di cui al precedente punto 13.2., resta sospeso per un periodo non superiore a 90 (novanta) giorni. Scaduto inutilmente tale periodo, senza che sia stata presentata dal richiedente l'ulteriore documentazione richiesta, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità e la stessa viene archiviata senza che il Sindaco debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

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

- dell'Ufficiale Sanitario per quanto di sua competenza;
- dei. Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggetta a vigilanza veterinaria;
- dell'ufficio Tecnico Comunale per quanto di sua competenza. per la verifica di ubicazione caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, stanze. ecc.),per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature ed altri sistemi di scolo, per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporanee alle opere oggetto della concessione;
- della Commissione Edilizia, salvo quanto diversamente disposto all'art. 3 del presente Regolamento per le opere soggette ad autorizzazione, purché i relativi lavori non debbano eseguirsi in edifici gravati dai vincoli imposti in applicazione delle leggi 1 giugno 18939, n.1089, e 29giugno 1939, n. 1497, e successive modifiche ed integrazioni;
- per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

CAPO III-Commissione edilizia e determinazioni del Sindaco

Art. 14 – Composizione della Commissione Edilizia

E' istituita una Commissione Edilizia col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia o similari.

14.1 Essa é composta:

- a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) da 4 membri nominati dal Sindaco scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica di cui: tre laureati uno in Architettura, uno in Ingegneria ed uno in Geologia. ed un Geometra, possibilmente residenti nel Comune, tra i componenti le terne segnalati dai rispettivi Ordini professionali;
- e) da due esperti delle varie materie inerenti l'edilizia e l'urbanistica designati, anche nel rispetto delle minoranze, dal Sindaco.

14.2. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

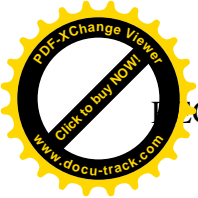
14.3. I Commissari di nomina consiliare durano in carica 4 (quattro) anni e non possono essere rieletti.

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

14.5. I Commissari di nomina sindacale decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

14.6. La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina dei sostituto.

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



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

Art. 15 – Compiti della Commissione Edilizia

15.1. La Commissione esprime parere facoltativo:

- a) sulle interpretazioni e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- b) sul piano regolatore generale, in ordine alla sua interpretazione ed attuazione, sui piani particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) per qualsiasi altra circostanza in cui il Sindaco o il Consiglio Comunale ritengano opportuno di avvalersi del parere della Commissione Edilizia per la formazione dei provvedimenti amministrativi, anche se non espressamente previsto dalla legislazione vigente;
- e) sulle opere pubbliche del Comune.

Esprime parere obbligatorio:

- a) in particolare sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di modifiche o ricostruzioni o in generale per quelle opere per cui è necessaria la concessione edilizia;
- b) sul rinnovo di concessioni di edificare, e sulle domande di Concessione Edilizia, in deroga alle norme di attuazione del vigente P.R.G., oppure in deroga alle norme del vigente Regolamento Edilizio.

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

15.4 Rimangono non di competenza della Commissione Edilizia i pareri relativi alle opere di cui agli artt. 4,5 e 6 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 16 - Adunanze della Commissione Edilizia

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

16.2 La Commissione è convocata dal Presidente con invito iscritto.

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

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

16.5. Il presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

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

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

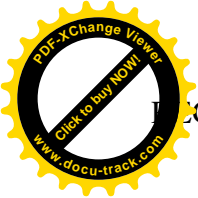
16.8. Dell'osservanza della prescrizione di cui al precedente comma deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

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

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

16.11. Il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata del parere della Commissione ed oppone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia" completando con la data e le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

Art. 17 - Determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione.



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

17.2. Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti previsti in una lottizzazione o nei PP.PP. subordinato all'impegno richiedente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione. Tale impegno è ottenuto con atto d'obbligo unilaterale contenente le modalità e le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico comunale; la ditta dovrà, a tale scopo prestare idonea garanzia anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da impresa assicuratrice.

17.3 Nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinata alla conduzione di fondi è subordinata all'impegno del richiedente di realizzare le opere di urbanizzazione primaria relativa al lotto contemporaneamente alle costruzioni oggetto della Concessione Edilizia. Tale impegno è assunto con atto d'obbligo unilaterale contenente le modalità e le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico comunale, la ditta dovrà, a tale scopo prestare idonea garanzia anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da impresa assicuratrice.

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

a) eventuali altri pareri e/o nullastata richiesti da norme vigenti;

b) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o

atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della Concessione a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. In caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale da imprese di assicurazione;

e) eventuale atto di impegno unilaterale, da trasciversi a spese del richiedente ed a favore del Comune nei registri immobiliari, ove risulti il vincolo di destinazione permanente delle aree destinate a spazi di cui all'art. 18 della L. 765/67 e l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto secondo le direttive e le prescrizioni tecniche all'uopo dettate dall'ufficio tecnico, sulla base di disciplinare tecnico da approvarsi a cura della C.E.C.

A tal fine dovranno essere prestate idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza da imprese di assicurazioni.

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

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

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

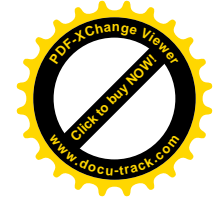
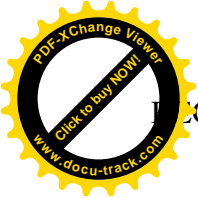
17.8. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

17.9. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della Concessione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

17.10 L'Ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono, essere richieste dall'Ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso, il termine di 120 giorni di cui al punto 17.13

decorre dalla data di integrazione dei documenti.



17.11 Il responsabile del procedimento, entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia Comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi 45 giorni.

17.12 Il Sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi 30 giorni. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al punto 17.11, il Sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del provvedimento.

17.13 La domanda di concessione edilizia s'intende accolta qualora, entro 120 giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al punto 17.10, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

17.14 Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al punto 17.13 può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia giurata di cui al punto 17.15, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli Uffici comunali.

17.15 Per quanto previsto dal punto 17.13, prima dell'inizio dei lavori, il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

17.16 Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai punti 17.13 e 17.14, gli Uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro 30 giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del punto 17.13 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

17.17 Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai 'relativi ordinamenti ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n.10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

17.18. L'atto di concessione, nonché l'atto d'impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art.7 della Legge 28.01.1977, 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.

17.19. Le opere di urbanizzazione di pertinenza dei lotti dovranno essere realizzati secondo le direttive e le prescrizioni tecniche dell'Ufficio Tecnico Comunale e da altri Enti gestori dei servizi a rete. Di tali prescrizioni e modalità si dovrà fare espressa menzione nell'atto d'obbligo unilaterale.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, l'ufficio Tecnico Comunale potrà redigere un disciplinare tecnico nel quale dovranno essere indicati le caratteristiche costruttive e le prescrizioni tecniche da osservare nella realizzazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei lotti; tale disciplinare dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 18 - Determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere

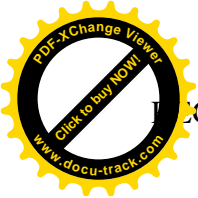
18.1. Per le determinazioni del Sindaco sulle richieste di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art. 4 si applicano le norme di cui ai commi 4.1, 4.2, 4.3, dello stesso Art. 4. Della avvenuta determinazione del Sindaco viene dato avviso ai richiedenti per iscritto.

18.2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato ai pareri dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Sanitario, all'avvenuto pagamento dei prescritti oneri e ad eventuali altri pareri e/o nullaosta richiesti da norme vigenti

18.3. L'autorizzazione viene notificata ai richiedenti corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dai Comune.

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

18.5. Il precedente comma si applica anche nel caso di cui all'art. 4 del presente Regolamento.



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

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

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

Art. 19 – Titolare della concessione a edificare e variazioni

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

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza al successivo art. 20.

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

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. 20 – Validità, decadenza della concessione di edificare

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

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

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

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

20.5. Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concernerà la parte non ultimata.

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

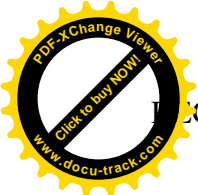
20.7. La decadenza si verifica inoltre nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, fatti salvi i casi decadenza ai sensi delle leggi 28 gennaio 1977 n.10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni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

Art. 21 - Varianti al progetto

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

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

21.3. La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera per i casi previsti dall'art. 15 della L. 47/85; in questo caso l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione della fine dei lavori.



21.4. Nel caso di opere soggette a concessione edilizia qualora entro 90 (novanta) giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

21.5. Per quanto riguarda le varianti relative alle opere soggette ad autorizzazione, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine ai novanta giorni, l'istanza di autorizzazione s'intende accolta, ed il richiedente può dar corso ai relativi lavori previa comunicazione al Sindaco dell'inizio degli stessi. La suddetta comunicazione al Sindaco deve essere fatta a mezzo di raccomandata postale con

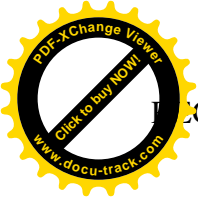
avviso di ricevimento, e deve contenere il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e deve essere sottoscritta dagli stessi ai fini della dichiarazione di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Art. 22 - Caratteristiche dell'atto di concessione

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
 - 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione;
 - 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con riferimento ad elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia ditali elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia Comunale e con il visto del Sindaco, viene restituita al concessionario al momento del ritiro della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - 5) gli estremi del documento attestante il titolo del richiedente ad ottenere la concessione (vedi art. 9 del presente Regolamento Edilizio);
 - 6) gli estremi di adozione e di approvazione del vigente P.R.G., del P.P.A., del R.E., dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione rosse subordinata;
 - 7) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali sono state determinate entità e modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ai sensi della legge 10/1977 ed ai sensi della Legge Regionale 27.12.1978 n. 71);
 - 8) la data del parere e la sintesi del giudizio espresso:
 - a) dalla Commissione Edilizia Comunale;
 - b) dall'Ufficiale Sanitario Comunale;
 - c) dal Veterinario Comunale (nei casi in cui è necessario ai sensi delle leggi vigenti).
- Qualora il Sindaco non ritenga di conformare le proprie decisioni a quelle della Commissione Edilizia Comunale dovrà motivare la propria decisione e dovrà espressamente ed inequivocabilmente dichiarare il ;reale parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale;
- 9) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche dei progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
 - 10) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori, compresa entro un anno dal rilascio della concessione, e la data entro la quale debbono essere ultimati, compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio. Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe di cui al 3° e 4° comma dell'art. 20 del presente regolamento;
 - 11) l'entità del contributo al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977;



- 12) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;
- 13) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; vanno anche specificate le modalità per la cessione al Comune di dette aree;
- 14) le destinazioni d'uso ammesso o la superficie relativa a ciascuna destinazione d'uso. Per la destinazione residenziale vanno misurate la superficie utile abitabile e la superficie complessiva ammessa; per la destinazione produttiva va indicata la superficie utile; per le destinazioni terziarie va indicata la superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali; per gli impianti turistici all'aperto va misurata l'area di intervento;
- 15) le clausole relative all'ipotesi del cambiamento della destinazione d'uso nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori in conformità a quanto disposto dall'art. 10 della Legge 10/1977;
- 16) le sanzioni da adottarsi in conformità dei disposti previsti dalla legge in vigore nel caso in cui il concessionario non rispetti gli obblighi stabiliti nella concessione.

Ove previsto ai sensi delle norme di questo Regolamento Edilizio o di disposizioni di legge, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi nei modi e nei termini previsti dalla legge o norme in vigore.

La convenzione può anche essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo descritto negli appositi articoli.

E' anche opportuno che la concessione richiami l'obbligo a carico del titolare:

- a) di comunicare al Comune, con lettera raccomandata, l'organizzazione del cantiere, richiedendo nel contempo l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello;
- b) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- c) di comunicare, per i soli interventi in territorio vincolato a scopo idrogeologico, i movimenti di terreno, ai sensi del R.D. 3267/1923;
- d) di comunicare con raccomandata la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi dei direttore dei lavori e del costruttore;
- e) di richiedere le visite di controllo;
- f) di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- g) di comunicare l'ultimazione dei lavori;
- h) di richiedere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità.

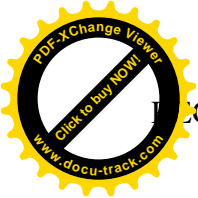
L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Sindaco, sentiti i propri organismi consultivi, decida di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di R.E. o di Regolamento di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le modifiche non debbono tuttavia risultare di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con il medesimo provvedimento con il quale rilascia la concessione edilizia, il Sindaco autorizza anche la costruzione degli impianti di smaltimento degli scarichi idrici il cui controllo è di sua competenza ai sensi dell'art. 6 della Legge 319/1976 (cd ai sensi della L.R. 27/86). Tale autorizzazione viene data dopo aver sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario e può contenere eventuali prescrizioni e condizioni necessarie per la tutela dell'igiene pubblica; essa tuttavia non costituisce autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 27/86, che sarà concessa contestualmente al certificato di abitabilità.

CAPO IV Esecuzione della concessione e ordine di cantiere

Art. 23 – Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto.

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



23.2. Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

23.3. Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari nonché a delimitare, a sue spese, il lotto sul quale dovrà sorgere la costruzione.

23.4. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti e dal direttore dei lavori.

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

Art. 24 . Direttore dei lavori e costruttore

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

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

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

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

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

Art. 25 - Ordine di cantiere

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

25.2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorsa, di materiale resistente agli agenti atmosferici e ben visibile, delle dimensioni di almeno 1,00x1,00 mt., con numero e data della concessione o autorizzazione, indicazione dell'opera, nomi e cognomi del o dei titolari della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato del costruttore e dell'assistente, nonché ogni altra indicazione ritenuta necessaria.

La tabella deve essere sottoposta all'esame dell'Ufficio Tecnico per il visto di accettazione prima del ritiro della Concessione Edilizia o dell'autorizzazione.

25.3. In cantiere devono essere conservate la concessione di edificare o la autorizzazione alla esecuzione dei lavori, nonché la copia dei disegni approvati perché possano prenderne libera visione e cognizione le autorità competenti al controllo.

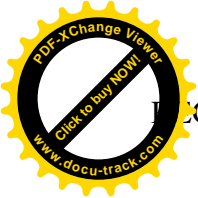
In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni di legge.

Art. 26 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

26.1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per 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 al versamento cauzionale per la rimessa in ripristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art. 27 - Visite di controllo: termini e modalità



27.1. Il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

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

27.2. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione delle visite e i controlli da parte dei servizi comunali.

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

Art. 28 - Norme particolari per i cantieri edili

28.1 Si richiamano espressamente:

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

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

28.3. Per inizio dei lavori a norma del presente Regolamento Edilizio, s'intende l'inizio della costruzione delle opere di fondazione oppure la realizzazione delle opere specificate nell'atto di rilascio della Concessione Edilizia stessa come "inizio dei lavori". Tale specificazione deve essere obbligatoriamente contenuta nella concessione, qualora il progetto non preveda la realizzazione di fondazioni, e comunque negli interventi sul patrimonio edilizio esistente. I lavori si conterranno ultimati quando l'opera soddisfi le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o di agibilità di cui al Capo V del presente Regolamento Edilizio.

CAPO V Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art. 29 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

29.1. Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso, ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

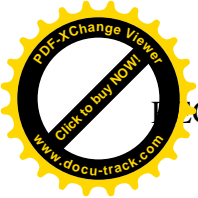
Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art. 30 Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

30.1. Il titolare della concessione di edificare o della autorizzazione alla esecuzione delle opere, per ottenere la autorizzazione di abitabilità o di agibilità, deve richiedere il certificato di abitabilità o di agibilità al Sindaco, allegando alla richiesta, il certificato di collaudo statico delle strutture, il certificato di conformità, rilasciato dall'ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64. la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dai uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta.

La domanda in carta da bollo deve essere indirizzata al Sindaco nei modi di cui al precedente art. 10.1. Si applica, altresì, il disposto del precedente art. 10.2.

30.2. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza.



In tal caso i termini di cui al punto 30.3. decorrono dalla data d'integrazione della documentazione.

30.3. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

30.4. in caso di applicazione delle disposizioni di cui al punto 30.3., gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

33.5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del punto 30.3., e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

30.6. Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono essere avvertiti della visita di controllo a mezzo di apposita comunicazione.

Alla visita di controllo il titolare deve essere presente. Il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori possono prendervi parte.

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

30.8. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione o dell'autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali, della tassa di concessione governativa e della quota parte della onerosità della concessione di edificare afferente il costo di costruzione, determinata in sede di rilascio della concessione che, in ogni caso, deve essere corrisposta dal titolare la concessione al Comune entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere.

30.9. Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato, altresì, al rilascio delle certificazioni previste dalle leggi in materia di sicurezza degli impianti e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché da altre norme in vigore

CAPO VI Annullamento di provvedimenti comunali e deroghe

Art. 31 Annullamento della concessione edilizia

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni del R.E. e del P.R.G. possono essere annullate (ai sensi dell'art. 6 del T.U. della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 03.03.1934 n. 383, ai sensi dell'art.27 della Legge 1150/1942 nonché ai sensi dell'art.53 della L.R. 71/1978).⁵

L'annullamento può essere disposto:

1) dal Sindaco in sede di auto tutela della pubblica Amministrazione quando lo stesso si renda conto che è stata rilasciata una concessione difforme dalle prescrizioni tecniche o procedurali o attuative stabilite dalla legge o dalla strumentazione urbanistica comunale.

In tal caso i provvedimenti di sospensione dei lavori e quelli d'annullamento debbono essere resi noti mediante l'affissione nell'Albo Pretorio del Comune (Legge 1150/1942 art. 27).

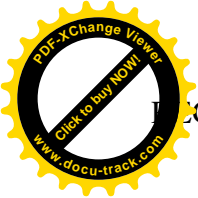
Una volta intervenuto l'annullamento della concessione:

a) se l'annullamento è connesso a vizi procedurali e se gli stessi possono essere rimossi, il Sindaco può rilasciare una nuova concessione;

b) nel caso in cui non possa essere rilasciata una nuova concessione il Sindaco ordina la demolizione delle opere costruite sulla base della concessione annullata o la rimessa in pristino dei luoghi.

La demolizione o la rimessa in pristino vengono ingiunte con ordinanza del Sindaco e debbono essere compiute entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente il termine di cui sopra, può essere disposta l'esecuzione della demolizione o della rimessa in pristino in danno. Le spese per l'eventuale esecuzione dei lavori in danno sono riscosse nelle forme stabilite del T. U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/1910. Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidamente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere;



c) nell'eventualità in cui anche la demolizione e la rimessa in pristino risultino impossibili, il Sindaco applica una sanzione sulla base della concessione annullata.

Tale sanzione è valutata dall'U.T.E. è notificata da parte del Sindaco al titolare della concessione ed è riscossa con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 639/1910, emessa dal Sindaco.

Acquisti tutti i necessari pareri organi tecnici interni ed esterni all'Amministrazione Comunale. Che, qualora decida favorevolmente, dà anche mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari. Per le concessioni edilizie in deroga, il termine obbligatorio di 60 giorni per le determinazioni del Sindaco, sulla domanda è prorogato di tutto il tempo necessario ad ottenere il nullaosta di cui sopra.

Art. 32 Annullamento di autorizzazioni comunali. Revoca

Anche i provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 4 nonché le autorizzazioni di abitabilità e agibilità di cui all'art. 29 di questo Regolamento Edilizio possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, oppure dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I medesimi provvedimenti autorizzativi, diversamente dalla concessione, che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della Legge 10/1977, possono essere revocati dal Sindaco per motivi d'interesse pubblico

Art. 33 Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio e le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. possono essere derogate solo nel caso di edifici o di impianti pubblici e purché la deroga non comporti modificazioni al P.R.G.

Non possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alla zonizzazione del P.R.G., cioè in deroga alla destinazione d'uso ammessa per ciascuna zona omogenea.

La domanda di concessione edilizia in deroga deve essere presentata nelle forme e con gli allegati di cui all'art.10 di questo Regolamento Edilizio, specificandone che si tratta di deroga.

L'iter istruttorio della domanda è lo stesso descritto al precedente art. 13; la Commissione Edilizia deve specificare però nel proprio parere se ritiene opportuno e indispensabile il rilascio della concessione edilizia in deroga.

Il rilascio di licenza edilizia in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, è subordinato ai preventivi nulla osta della Sezione urbanistica regionale, nonché della Sovrintendenza ai monumenti come disposto dall'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357.

TITOLO II: PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO E DIVERSE.

GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I: Elementi di abitabilità

Art. 34 Classificazione dei locali

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da parreti. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi. ;per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro..

I locali si classificano come segue:

34.1. Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

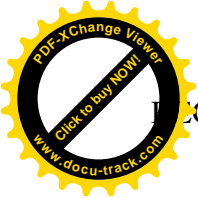
a1) ambienti abitativi (soggiorni sale da pranzo, camere da letto. cucine, ambienti abitabili in genere);

s1) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);

s2) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine. soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);

34.2. Ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali:

a2) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre. bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori di artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;



- a3) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
- a4) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti al e a2, scolastici e di lavoro.

Art. 35 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

35.1. Negli edifici residenziali gli alloggi debbono avere le caratteristiche di seguito descritte, Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore ai mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio .deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14. Tutti i locali di categoria "a" devono essere provvisti di finestra apribile. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo :tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia). In alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

35.2. I locali di cui al precedente art. 34 devono avere le caratteristiche descritte ai successivi paragrafi.

35.3. Altezze:

- per gli ambienti di cui all'art. 34.1.

a) locali di categoria a1: altezza minima netta, misurata da pavimento al soffitto, m. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali di categoria ai deve corrispondere ai minimi sopra descritti, con un minimo nel punto più basso di m. 2,00;

b) locali di categoria si: altezza misurata come il precedente punto a) non inferiore m. 2,40;

c) locali di categoria s2: altezza minima non inferiore a m. 2,40 con esclusione degli androni e dei vani scala e salvo quanto e specificato da leggi e/o regolamenti specifici.

- Per gli ambienti di cui all'art. 34.2.

d) locali di categoria a2: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3.00; tale altezza può essere di mt. 2.70 nel caso in cui l'ubicazione di tali locali sia consentita nei piani rialzati o superiori al piano terra, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50, salvo che essi siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria;

e) locali di categoria a3: altezza minima netta m. 2,70.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammessi locali con requisiti di altezza diverse da quelli ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla Legge 457/1978.

3 5.4. Dimensioni e dotazioni

a) locali di categoria a1: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie. Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14,00;

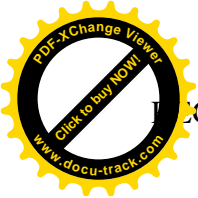
b) locali di categoria si: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto anche uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi;

o) locali di categoria a2: nei locali di questa categoria aperti al pubblico sono raccomandati, non potendo essere imposti ai sensi di legge, i requisiti dimensionali e di finitura definiti dal D.P.R. 384/1978 art. 26. Per negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e dimensioni minime consentite per gli stessi saranno definite dal piano urbanistico commerciale;

d) locali di categoria s3: per i servizi igienici dei locali di categoria a2 aperti al pubblico sono raccomandati, non potendo essere imposti ai sensi di legge, i requisiti dimensionali e di finitura di cui all'art. 14 del D.P.R. 384/1978.

35.5. Illuminazione e ventilazione

a) locali di categoria a: tutti i locali appartenenti alla categoria "a" devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi.



Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La dimensione delle finestre deve essere tale da assicurare che il fattore di luce diurna medio abbia un valore non inferiore ai 2%.

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

Per i locali di categoria al possono essere richiesti requisiti di maggiore ventilazione in rapporto a leggi e/o regolamenti speciali;

b) locali di categoria s: nei locali di categoria "s" il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

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

2) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

3) in ciascuno di detti ambienti non possono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 36 Piani interrati, seminterrati, terreni e sottotetto

36.1. Piani interrati

La definizione di piano interrato e' quella data all'art. 4 delle norme di attuazione del PRG.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. I piani interrati non concorrono al computo del valore massimo costruibile solo nel caso in cui risultano totalmente al di sotto del terreno naturale originario.

36.2. Piani seminterrati

La definizione di piano seminterrato e' quella data all'art. 4 delle norme di attuazione del PRG.

Essi possono essere considerati abitabili qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70 salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso e qualora siano soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione, alle dimensioni delle superfici finestrata e all'isolamento dall'umidità'.

Se adibiti a laboratori, botteghe artigiane, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a ml. 3,00, salvo diverse prescrizioni specifiche.

36.3. Piani terreni

La definizione di piano terra e' quella data all'art. 4 delle norme di attuazione del PRG.

I piani terreni devono avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non dovrà essere inferiore a m. 2,70. Essi possono avere qualunque destinazione. Se adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere un'altezza utile netta di m. 2,40.

36.4-sottotetti e mansarde

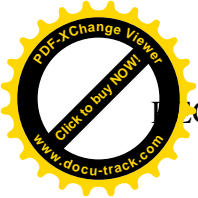
La definizione di piano sottotetto e piano mansarda e' quella data all'art. 4 delle norme di attuazione del PRG.

I piani sottotetto possono essere adibiti a locali accessori dell'unita' immobiliare sottostante o di unita' immobiliari della stessa unita' edilizia, o a locali condominiali.

Essi non possono avere una loro autonoma utilizzazione.

I piani mansarda possono costituire unita' immobiliare autonoma e possono essere abitabili se hanno i requisiti di abitabilità' previsti dalle norme dal presente regolamento.

Art. 37 Impianti speciali



37.1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione oppure di aria condizionata la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria **a** ed **s**.

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

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

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

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

CAPO II Parametri edilizi e distanze tra i fabbricati

Art. 38 Parametri edilizi

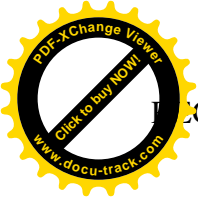
I parametri edilizi vengono definiti nel titolo I delle Norme di attuazione del PRG, nelle quali sono fissati altresì i limiti da rispettare nelle singole parti del territorio.

Art. 39 Distanze tra fabbricati e visuale libera

39.1. Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G.

39.2. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni o plano volumetriche, sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

- a) il profilo di ogni edificio, ricavato dalla intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante tale che il rapporto fra la distanza di ogni fronte dal vertice, posto sul limite di visuale libera, e l'altezza H della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5. La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a mt. 5, secondo un criterio di visuale libera, (schizzo A);
- b) il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è: $D=x(h_1 + h_2)$ e non può essere in nessun caso inferiore a 10 metri. Per h_1 e h_2 si intendono le altezze dei fronti di due edifici prospicienti. (schizzo B);
- c) nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° , le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria **s** (schizzo C);
- d) il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale, (schizzo D1);
- e) il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza, (schizzo D2);
- f) sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati in tale caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera, (schizzo E);
- g) volumi aggettanti (bow-window), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate. Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non inferiore di ml. 1,50; i bow-window il cui aggetto sia inferiore a ml. 1,50, sono soggetti al criterio della visuale libera;
- h) l'aggetto dei balconi aperti, su parete prospiciente verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso il fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare l'altezza della proprietà della visuale libera che compete alla parete stessa.



CAPO III Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 40 - Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 41 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e dell'estetica e dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 42 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso privato, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mm. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. .20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, o m. 6,00 se la fabbricazione ~ consentita su un solo lato.

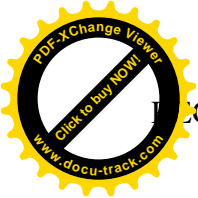
L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco. Nel caso di edifici contigui i balconi dovranno terminare a mt. 1,50 dal confine.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.



Art.43 - Arredo urbano

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

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

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati sui quali sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

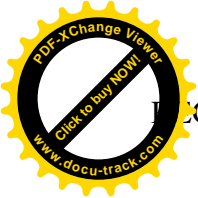
Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO IV Prescrizioni igienico-edilizie

Art. 44 – Salubrità del terreno

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



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

44.3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 45 - Isolamento termico

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

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

Art. 46 - Isolamento acustico

46.1 Negli edifici di nuova costruzione nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una adeguata protezione contro i rumori in conformità e alle leggi in vigore.

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

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

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

Art. 47 - Fognature

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

Art. 48 - Impianti minimi

48.1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidè, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica. È prescritta almeno una canna di ventilazione.

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

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

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

Art. 49 - Rifornamento idrico e impianti di sollevamento acqua

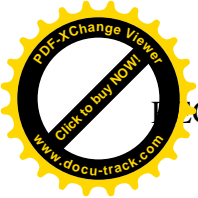
49.1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire la regolare fornitura di ogni alloggio.

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

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

Art. 50 - Norme igieniche

50.1. Spazi interni agli edifici



Negli spazi interni definiti dall'art. 9 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 9 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno. Negli spazi interni definiti dall'art. 9 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso Comune.

Salvo gli spazi nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

50.2. Uso dei distacchi tra fabbricati, I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. [In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

50.3. Convogliamento acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco. Tutte le fognature delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperta sino alla copertura. La immissione dei nuovi condotti nella pubblica fognatura può avvenire dopo avere ottenuto specifica autorizzazione.

50.4. Scale

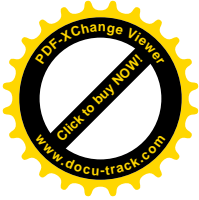
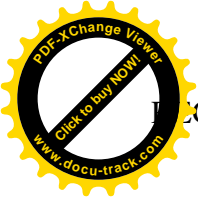
Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

50.5. Forni, focolai, camini di calore, canne fumarie, impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti. Gli impianti collettivi di riscaldamento, di produzione d'acqua calda e di vapore, le stufe, le cucine, i focolai e i camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumano non possono essere esterne alla muratura o tamponatura se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

50.6. Norme comuni a tutti i piani abitabili.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq. 7,20. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00. Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

50.7. Fabbricati in zone rurale.



I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo. onde evitare inquinamenti. La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

50.8. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento. debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti. le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO V- Prescrizioni antincendio

Art. 51 - Norma generale

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

Art. 52 - Pareti divisorie

52.1. Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

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

Art. 53 - Scale ed ascensori

53.1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,00. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore deve aumentare di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

53.2. Ogni scala in edifici fino a dieci metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

53.3. Ogni scala che serva edifici da mt. 17 a mt. 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile dal piano terreno.

53.4. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto. in edifici di altezza non superiore a mt. 10.

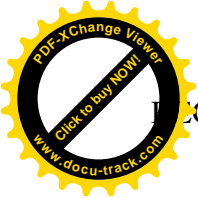
Art. 54 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.

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

Art. 55 - Canne fumarie

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

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



Art. 56 - Rinvio a leggi particolari

56.1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono norme e prescrizioni tecniche degli enti allo scopo proposti.

elettrici, impianti soggetti inoltre a

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

CAPO VI-Norme di buona costruzione

Art. 57 - Stabilità e sicurezza delle costruzioni

57.1. Sia per le nuove costruzioni che per la esecuzione dei lavori edilizi debbono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

57.2. Si applicano le norme di cui alla legge regionale 15 novembre 1982, n. 135 e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese quelle di cui alla L. R. 31 maggio 1987 n. 20.

Art. 53 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

Art. 59 - Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

59.1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse ha diritto di collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o 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 cause a loro imputabili.

Art. 60 - Uscite dalle autorimesse e rampe

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

60.2. Se l'uscita dall'autorimessa o dal parcheggio ~ costituita da una rompa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve sere previsto un tratto piano, di lunghezza adeguata.

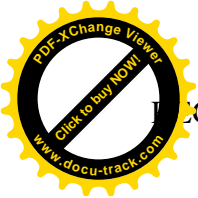
Art. 61 - Zoccolature

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

CAPO VII-Norme relative alle aree scoperte ed uso del suolo e dei servizi pubblici

Art. 62 - Manutenzione delle aree

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



62.2. Il Sindaco nota emanare provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 63 - Recinzioni

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

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

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

63.4. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata ed in uscita dinanzi al cancello stesso. fuori dalla sede stradale.

Art. 64 - Mostre, vetrine, insegne

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

I locali artigianali e gli uffici non provvisti di portineria. devono essere dotata nell'ingresso o in prossimità di questo. di cassette per il recapito della corrispondenza. adatta ad accogliere la normale corrispondenza, giornali o riviste.

Art. 65 - Marciapiedi e porticati

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

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

Art. 66 - Le 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. 67 - Depositi su aree scoperte

67.1. I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 4 del presente regolamento.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

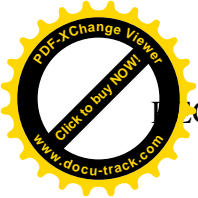
67.2. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente e salve le sanzioni di legge.

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

Art. 68 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico.

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

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



68.3. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 61. nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 42.

68.4. E vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, allacciarsi nei servizi pubblici di rete o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, comprese quelle di ripristino, e senza gli eventuali nullaosta da parte degli Enti competenti dei servizi di rete.

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

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

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

Art. 69 - Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

CAPO VIII-Garanzia della pubblica incolumità'

Art. 70-Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

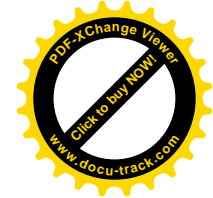
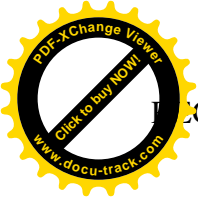
71.1. In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

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

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.



Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro ripiano per lo spazio sottostante.

Art. 71-Materiali di risulta

I materiali di risulta provenienti dalle demolizioni delle costruzioni o degli scavi devono essere depositate presso discariche controllate

Art. 72 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

CAPO IX-CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 73 - Norme generali

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

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

Art. 74 - Norme particolari

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

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

Art. 75-Parcheggi

75. 1. Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni con esclusione quindi degli ampliamenti, delle sopraelevazioni e delle modifiche, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

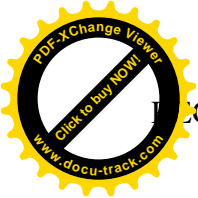
75.2. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B ai sensi dell'art. 40, comma II, della L.R. 31.03.1972 n. 19, così come modificato dall'art. 31 della L.R. 26.05.1973 n. 21, deve essere reperita una superficie da destinare a parcheggio privato pari ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

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

75.4. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree nuove 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.

75.5. Nell'ambito degli spazi di cui al punto 76.1., deve essere previsto almeno un posto macchina, avente dimensione minima di mt. 5,00 x 2,50, per ogni 500 mc. di costruzione.

75.6. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici, negozi o locali laboratori artigianali, se ammessi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio, quali scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici".



75.7. Gli spazi destinati a parcheggio ed a spazi di manovra di cui all'art. 18 della legge n. 765/67 costituiscono pertinenze degli edifici ex artt. 17, 818 e 19 del codice civile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 delle L.R. 10 agosto n. 37 sostitutivo dell'art. 24 della legge 28 febbraio 1985 n. 47. L'asservimento pertinenziale dei parcheggi all'edificio con vincolo permanente di destinazione va effettuato mediante atto d'obbligo unilaterale da trascrivere a cura e spesa del proprietario.

75.8-Nel computo del volume per la determinazione del parcheggio di legge non va considerato il volume eventualmente occupato dallo stesso parcheggio, mentre vanno considerati tutti i volumi, anche se totalmente o parzialmente interrati, aventi destinazione che comporta la permanenza, anche solo diurna di persone.

75.9-Nelle nuove costruzioni, al parcheggio rapportato al volume va aggiunta una quota commisurata alla superficie utile lorda dei locali destinati ad attività direzionali e commerciali in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 2/4/1968 e riportata nelle norme di attuazione del PRG.([1])

75.10-Per le destinazioni commerciali al dettaglio l'entità dei parcheggi e' commisurata alla superficie di vendita in conformità alle vigenti norme regionali in materia di commercio. (L.R. 28/99 e successivi decreti attuativi).

75.11-Per i mutamenti di destinazione d'uso di locali esistenti nel tessuto urbano (Zone A e B) il parcheggio aggiunto, eventualmente necessario, in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968, può essere monetizzato.

Art. 76 - Protezione dell'ambiente

76.1. L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, il 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 materiali.

76.2. Devono, comunque, essere rispettate le norme di cui alle leggi regionali 7 maggio 1976, n. 70, artt. 1 e 2, 27 dicembre 1978, n. 71, art. 55⁷ e 10 agosto 1985, n. 37, art. 13.

CAPO X-Edifici e ambienti con destinazioni particolari

Art. 77-Edifici pubblici e di interesse pubblico

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

Art. 78 - Locali per allevamento e ricovero animali

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

Art. 79 - Impianti per lavorazioni insalubri

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

TITOLO III-PIANI URBANISTICI ATTUATIVI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

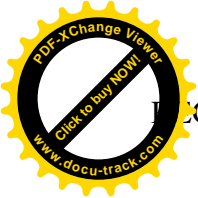
CAPO I- Piani attuativi di recupero per ambiti urbani ricadenti nelle zone A

art. 80: Elenco degli elaborativi per i piani di recupero di iniziativa privata

Gli elaborati da presentare a corredo dalla domanda di autorizzazione per l'attuazione di un piano di recupero, da parte di privati, ove previsto dalle norme, nei centri storici sono i seguenti:

A-STATO DI FATTO-RILIEVI FOTOGRAFICI

I rilievi fotografici si dovranno esplicitare con i seguenti elaborati:



a1-Rilievo fotografico delle unita' oggetto del piano

contenente:

a1.1-Foto d'insieme delle facciate

a1.2-Foto delle coperture

a1.3-Foto in primo piano delle componenti architettoniche (Stipiti, cornici, balconi, mensole, infissi ecc.)

a1.4-Foto degli ambienti interni

a2-Rilievo fotografico dell'isolato d'appartenenza

Contenente:

a2.1-Foto d'insieme dei prospetti dell'isolato

a2.2-Foto delle coperture dell'isolato

a3-Rilievo fotografico degli isolati limitrofi

Contenente:

a3.1-Foto d'insieme delle facciate dell'isolato (o degli isolati) prospiciente quelle delle unita' edilizie oggetto del piano.

a3.2-Foto d'insieme delle facciate degli isolati latitanti quelle delle unita' edilizie oggetto del piano.

a4-Rilievo fotografico-Planimetria dei punti di rilievo

Contenente:

a4.1-Planimetria con indicazione dei punti di vista delle foto d'insieme di cui al punto A1

a4.2-Planimetria con indicazione dei punti di vista delle foto d'insieme di cui al punto A2

a4.3-Planimetria con indicazione dei punti di vista delle foto d'insieme di cui al punto A3

B) STATO DI FATTO-DEFINIZIONE DELLE STRUTTURE EDILIZIE

La definizione delle strutture edilizie si dovra' esplicitare con i seguenti elaborati:

b1-Planimetria stralcio del PRG, per il settore urbano in cui si colloca l'isolato, (SC. 1:500)

contenente:

b1.1-La numerazione dell'isolato,

b1.2-l'individuazione e la denominazione dei percorsi e degli spazi pubblici,

rappresentando il tipo di pavimentazione, il tipo di accessibilita' (pedonale o carrabile), la presenza di scale o altre barriere architettoniche, l'arredo urbano, i sottoservizi, la pubblica illuminazione e quanto altro necessario per definire al meglio lo stato di fatto del settore interessato,

b1.3-la denominazione degli edifici pubblici o di pubblico interesse

b1.4-le quote stradali

b2-Sezioni (SC. 1:500)

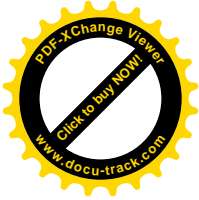
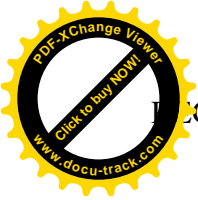
Contenenti almeno:

b21-Una sezione longitudinale e

b2.2-Una sezione trasversale

Effettuate in corrispondenza della parte oggetto dell'intervento

b3-Profili (sc. 1:500)



contenente:

b3.1-Profilo dell'isolato sul percorso 1 (denominare)

b3.2-profilo dell'isolato sul percorso 2 (denominare)

b3.3-profilo dell'isolato sul percorso 3(denominare)

b3.4-profilo dell'isolato sul percorso 4 (denominare)

I profili, dovranno indicare la copertura e lo schema dei vuoti.

C) STATO DI FATTO: ANALISI TIPOLOGICA E DEI CARATTERI DEL PATRIMONIO

EDILIZIO E DEGLI SPAZI INEDIFICATI RICADENTI NELL'AREA.

L'analisi si dovrà esplicitare con i seguenti elaborati

c1-Planimetria stralcio del catasto degli anni 30.

contenente

-l'isolato interessato.

-la numerazione delle particelle.

-la denominazione delle vie con indicate tra parentesi le eventuali denominazioni attuali.

c2-Planimetria stralcio di base del catasto contemporaneo.

contenente

-l'isolato interessato.

-il n. delle particelle.

-la denominazione delle vie e degli spazi pubblici, con indicate tra parentesi le eventuali denominazioni attuali, o l'indicazione di eventuale occupazione di aree libere del catasto anni 30 (totale o parziale) con fabbricati.

c3-Planimetria stralcio per l'analisi tipologica e dei caratteri dell'isolato

nel catasto contemporaneo riportato sull'aereofotogrammetria sc. 1:500

contenente:

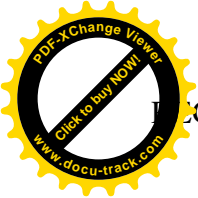
c3.1-le informazioni di cui al precedente punto c2.

c3.2-l'individuazione e la numerazione delle unita' edilizie all'interno dell'isolato.

c3.3-l'indicazione della tipologia funzionale di ogni unita' edilizia dell'isolato (Specialistica, Residenziale monumentale o particolare, residenziale di base), precisando, ove possibile se trattasi di edifici antecedenti o successivi al 1940.

c3.4-gli immobili e le aree sottoposte a vincolo specifico di qualsiasi natura.

c3.5-le informazioni minime contenute nella tabella seguente che rappresenta uno schema di massima da utilizzare nella legenda dell'elaborato.



		X_01	X_02	X_03	X_04	X_05
Y_01	Unita' edilizia n.					
Y_02	Isolato n.					
Y_03	Percorso (via, corso ecc.+nome)					
Y_04	Particella/e n.					
Y_05	N. civici (sc.= scala)					
Y_06	n. piani (2..., 3...,)					
Y_07	Altezza stimata ml.					
Y_08	Destinazione piano terra					
Y_09	Destinazione altri piani					
Y_10	Copertura (tetto, piana)					
Y_11	Emergenze sulla copertura (si, no)					
Y_12	Caratteri strutturali (C.A-Mur-mix)					
Y_13	caratteri prospettici tipici (si, no, mix)					
Y_14	Caratteri cromatici tipici (si, no, mix)					
Y_15	Materiale infissi (legno, A.A., A.A.P., acciaio)					
Y_16	Materiale stipiti (mur., marmo, nessuno)					
Y_17	Materiale balconi (A.A., A.A.P., ferro, murat.)					
Y_18	Caratteri dell'utilizzazione (abitata, disabitata, abitata per periodi)					
Y_19	Presenza di lesioni in facciata (si, no, poche)					
Y_20	Note o altro					

La singola colonna dovrà contenere le informazioni relative al fronte su una singola via.

C3.6-Elenco delle eventuali variazioni catastali intervenute e non riportate nella mappa catastale utilizzata.

c4-Planimetria dei piani terra sc. 1:200

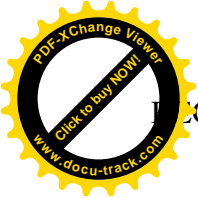
contenente:

-Le unita' edilizie dell'isolato interessato con le destinazioni specifiche degli ambienti e delle pertinenze.

-I percorsi su cui sono prospicienti le unita' dell'isolato

D) STATO DI FATTO: STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COMPONENTI URBANE

(patrimonio edilizio, aree libere di pertinenza degli edifici, rete viaria servizi di rete ecc.)



Lo stato di conservazione si dovrà esplicitare con i seguenti elaborati

d1-Planimetria dello stato di conservazione degli edifici e delle pertinenze: (sc. 1:500)

indicante

d1.1-lo stato di conservazione statico,

(a-condizione statica priva di dissesti evidenti, b-parzialmente peggiorata,

d-fortemente peggiorata, e-migliorata per interventi effettuati)

d1.2-lo stato di conservazione funzionale

(a-funzione originaria, b-parzialmente variata, c-totalmente variata)

d1.3-lo stato di conservazione igienico

(condizioni igieniche mantenute accettabili, degrado degli impianti idrico e fognante, crolli non rimossi ecc.)

d1.4-presenza di sopraelevazioni recenti

d1.5-presenza di sopraelevazioni storicizzate,

d1.6-presenza di elementi di facciata deturpanti

(tubazioni, fili, macchinari, balconi chiusi ecc.)

d1.7-stato di conservazione delle aree libere di pertinenza degli edifici (Ordinariamente mantenuti, abbandonati, ricettacolo di rifiuti ecc.)

Le superiori indicazioni possono essere espresse con codici sugli elaborati e in forma tabellare sulla legenda.

d2-Planimetria e tabelle dello stato di conservazione dei percorsi e dei servizi (sc. 1:500)

indicanti

d2.1-stato di conservazione dei percorsi

(inaccessibilità temporanea o permanente per crolli, demolizioni, processi di privatizzazione)

d2.2-l'alterazione della pavimentazione storica;

d2.3-stato di conservazione dei servizi di suolo e sottosuolo

(Illuminazione, reti idrauliche, elettriche, illuminazione ecc.-vetuste, rinnovate di recente, non rilevabili ecc.)

E) STATO DI FATTO: ARTICOLAZIONE DELLE DESTINAZIONI

L'articolazione delle destinazioni d'uso si dovrà esplicitare attraverso i seguenti elaborati:

e1-Planimetria delle destinazioni sc. 1:500

con l'indicazione delle destinazioni, classificate in conformita' a quelle definite nelle norme di attuazione del PRG, sia per il piano terra che per i piani elevati,

e2-Tabella delle destinazioni

indicante

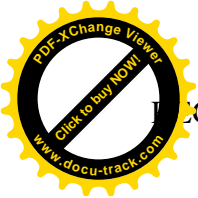
e2.1-l'entita' superficiale delle destinazioni dei piani terra e dei piani elevati,

e2.2-la percentuale tra la destinazione residenziale e quella non residenziale

per unita' edilizia e per l'intero isolato,

e2.3-la classificazione delle destinazioni in conformita' a quelle definite dalle

Norme di Attuazione del PRG, con l'indicazione delle singole superfici,



e2.4-l'individuazione delle destinazioni incompatibili per il centro storico,e
l'entita' superficiale delle stesse.

e2.5-la compatibilita' delle destinazioni attuali degli edifici specialistici con
la loro destinazione tipologica.

F) STATO DI FATTO:ARTICOLAZIONE DELLA PROPRIETA' (PUBBLICA/PRIVATA)

L'articolazione della proprieta' si dovra' esplicitare con i seguenti elaborati

f1-Planimetria stralcio delle proprieta', in scala 1:500

contenente:

-il titolo di occupazione delle unita' immobiliari di ogni unita' edilizia dell'isolato, (proprietà, affitto, altro titolo),

f2-Tabella delle proprieta'

contenente:

-le percentuali tra i vari titoli di occupazione, rapportate:

al n. di unita' immobiliari (n. di u.i. in proprieta' sul totale delle u.i., ecc.)

alla superficie delle unita' (mq. in proprieta' sul totale dei mq. ecc.)

G) PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il progetto di piano dovra' riguardare, prescrittivamente, le unita' edilizie interessate e si dovra' esplicitare con i
seguenti elaborati

g1-Planimetria di progetto sc. 1:500

contenente:

-gli stessi elementi della planimetria d'analisi di cui al punto c3 del presente articolo, compresi quelli della relativa
tabella e

-le categorie d'intervento ammesse per ogni unita' edilizia oggetto del piano. (Restauro, ristrutturazione edilizia,
sopraelevazione, demolizione ecc.)

g2-Sezioni di progetto sc. 1:500

Contenenti almeno:

g1.1-Una sezione longitudinale e

g1.2-Una sezione trasversale

Effettuata in corrispondenza della parte oggetto dell'intervento

g3-Profili di progetto sc. 1:500

contenente:

g3.1-Profilo dell'isolato sul percorso 1 (denominare)

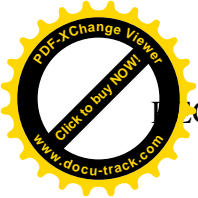
g3.2-profilo dell'isolato sul percorso 2 (denominare)

g3.3-profilo dell'isolato sul percorso 3 (denominare)

g3.4-profilo dell'isolato sul percorso 4 (denominare)

I profili, dovranno indicare il tipo di copertura, lo schema dei vuoti le altezze quotate.

g4-Schema delle facciate con caratteri cromatici e materiali



contenuti

Su prospetti schematici scala 1:200:

g4.1 I materiali da utilizzare per le coperture, gli intonaci, i rilievi murari, i pluviali ecc.

g4.2 I colori da dare alle singole componenti di facciata

H) NORME DI ATTUAZIONE

(con l'indicazione degli interventi previsti per ogni unità edilizia e/o tipo edilizio nel caso in cui l'intervento riguardi gruppi di unità edilizie appartenenti allo stesso tipo edilizio)

I) PROGETTI TIPO

Dovranno essere rappresentati i progetti tipo per ogni unità edilizia interessata, esemplificativi e indicativi in scala 1:200 contenenti piante prospetti e sezioni.

i1-Progetto tipo dell'unità

i2-Progetto tipo dell'unità

i3-Progetto tipo per il tipo edilizio (di base) modulare a schiera, in linea, ecc. (nel caso di interventi su un numero consistente di unità il progetto tipo si può riferire al tipo edilizio piuttosto che alla specifica unità)

L) RELAZIONE GENERALE

Articolata come segue:

1-La descrizione dello stato di fatto delle unità interessate con i confini e l'altimetria dell'area;

2-I nomi dei proprietari e l'anno d'acquisto

3-L'elenco dei passaggi di proprietà e gli anni relativi, sin quando possibile.

4-i principali processi storici di trasformazione delle unità interessate (periodo dell'ultima trasformazione e di quelle precedenti ove possibile)

5-i principali processi storici di trasformazione delle unità dell'isolato di appartenenza, indicante almeno le differenze tra il catasto del 1930-40, il catasto contemporaneo e lo stato di fatto.

6-i caratteri e la classificazione tipologica del patrimonio edilizio dell'isolato di appartenenza;

7-la tipologia dei percorsi e di eventuali spazi pubblici inedificati al confine con l'isolato;

8-lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e dei percorsi, i processi di degrado e gli interventi di recupero in corso nell'isolato;

9-la qualità e la quantità di attrezzature e servizi presenti nell'isolato di appartenenza e in quelli contigui;

10-le condizioni abitative e i processi in atto (spopolamento, ripopolamento, abitanti transitori come rientro di emigrati, immigrati, ecc.) nell'isolato di appartenenza;

11-il ruolo attuale e potenziale dell'isolato nel contesto urbano;

12-quantificazione di massima della popolazione insediabile in funzione dell'ottimizzazione dell'indice di affollamento delle unità oggetto del piano.

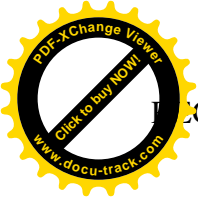
13-la proposta progettuale sulle unità oggetto del piano.

14-elenco degli elaborati del piano ordinato in base alla codifica indicata nel presente articolo (A, B ecc.)

15-Indice della relazione.

art. 81-Modalità di presentazione del piano di recupero

Il P.d.R. dovrà essere presentato, con domanda in bollo, dal o dai proprietari o, in loro vece, da chi ne possiede titolo a termini di legge.



Alla domanda vanno allegati:

-Copia del titolo di proprietà' o altro titolo che ne consenta la presentazione.

Il piano di recupero coi contenuti e con i codici, per quanto possibile, indicati nel precedente articolo 80, in forma cartacea, in triplice copia (oltre quelle munite dei pareri di altri Enti) e in forma computerizzata in unico C.D. su sistema concordato con l'ufficio tecnico comunale.

Ove ritenuto necessario, in base all'ampiezza della zona interessata i contenuti di cui all'art. 80 potranno essere raggruppati in tavole uniche contenenti piu' elaborati, mantenendo pero' la stessa codifica, ove possibile.

Il nulla osta della locale soprintendenza, completo di copia vistata,

Il nulla osta del locale ufficio del genio civile, completo di copia vistata,

il parere del competente ufficio di igiene pubblica completo di copia vistata

eventuali altri pareri previsti da norme specifiche

Art. 82-Piani di recupero di iniziativa pubblica

I piani di iniziativa pubblica dovranno avere gli stessi contenuti dei piani di iniziativa privata con l'aggiunta dei seguenti altri:

M-DEFINIZIONE DEGLI IMMOBILI DA SOTTOPORRE AD ESPROPRIO

Gli espropri dovranno essere definiti con i seguenti elaborati:

m1-Piano particellare d'esproprio

m2-Elenco delle ditte da espropriare

m3-Relazione di stima

N-DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le opere di urbanizzazione dovranno essere definite con i seguenti elaborati

n1-Planimetria degli spazi di urbanizzazione e delle attrezzature di interesse generale e dei vincoli (sc. 1:500)

indicante

n1.1-Gli spazi di urbanizzazione esistenti e in progetto classificati in base alle definizioni date nelle norme di attuazione del PRG (zone G) con le relative superfici, coperte e scoperte e gli eventuali volumi occupati

n1.2- Gli spazi di Attrezzature di interesse generale esistenti e in progetto classificati in base alle definizioni date nelle norme di attuazione del PRG (zone F) con le relative superfici, coperte e scoperte e gli eventuali volumi occupati

n1.3-Le aree e gli immobili sottoposti a vincolo specifico di qualsiasi natura.

n1.4-Gli interventi previsti nelle singole aree e/o edifici (es. costruzione di una nuova scuola, ristrutturazione della scuola esistente, ampliamento di una scuola esistente, realizzazione di un nuovo giardino, un nuovo parcheggio, arredo di uno spazio urbanizzativi esistente ecc.)

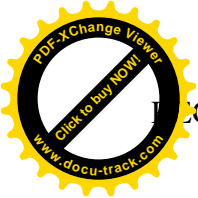
Le indicazioni di quest'ultimo punto possono essere rinviate a specifici piani settoriali che prevedono la preventiva ricognizione delle attrezzature esistenti e l'analisi delle esigenze. (Piano delle attrezzature scolastiche, dei parcheggi, del verde ecc.) o ai progetti preliminari di supporto dei programmi triennali delle OO.PP.

Per i dati alfanumerici potranno essere utilizzate apposite tabelle da inserire nella legenda dell'elaborato.

n2-Planimetria delle opere di urbanizzazione a rete

indicante

n2.1-Le reti idrauliche esistenti ed in progetto



n2.2-le reti di pubblica illuminazione esistenti e in progetto

n2.3-altre reti esistenti o in progetto

n2.4-Gli interventi previsti, in linea di massima, per le singole reti, con l'indicazione delle quantita' presunte per tipo di rete

(es. ristrutturazione di tratti della rete idrica per ml. x, fognante ecc, sostituzione di n. x pali e/o armature della pubblica illuminazione, realizzazione di un nuovo tratto di rete fognante, realizzazione della rete del gas ecc.)

Le indicazioni di quest'ultimo punto (n2.4) possono essere rinviate a specifici piani settoriali che prevedono la preventiva ricognizione delle reti e l'analisi delle esigenze. (Piano delle fognature, della luce, del gas ecc.) o ai progetti preliminari di supporto dei programmi triennali delle OO.PP.

n3-Stima di massima dei costi delle reti e delle attrezzature pubbliche

indicante

n3.1-I costi delle nuove opere, desunti dai programmi triennali delle OO.PP.

degli enti interessati, o dai parametri utilizzati dal Comune per gli oneri di urbanizzazione, o dai costi di lavori gia' effettuati o da apposita valutazione,

n3.2-I costi delle ristrutturazioni o delle trasformazioni desunti dai programmi triennali delle OO.PP. degli enti interessati, o dai parametri utilizzati dal Comune per gli oneri di urbanizzazione, o dai costi di lavori gia' effettuati o da apposita valutazione.

Art. 83-Procedura per l'approvazione dei Piani di recupero di iniziativa Privata

I piani di recupero di iniziativa privata conformi alle previsioni del PRG sono approvati dalla Giunta Municipale ([2]) previo pareri e nulla osta dei seguenti enti ed organi,

-Soprintendenza,

-Genio Civile,

-Ufficio di igiene pubblica,

-altri enti previsti da leggi specifiche,

-Commissione Edilizia Comunale

Acquisiti tutti i pareri e i nulla osta l'ufficio tecnico comunale trasmettera' alla G.M. il piano corredato da relazione dell'ufficio e proposta di deliberazione.

Le fasi e i tempi della procedura all'interno dell'Amministrazione comunale sono i seguenti:

1-Istruttoria dell'ufficio tecnico dopo la presentazione 45 giorni,

2-Esame della Commissione Edilizia dopo l'istruttoria 30 giorni,

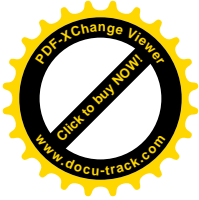
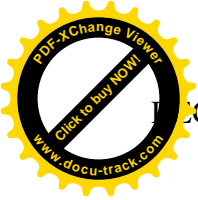
3-Approvazione della G.M. Municipale dopo il parere favorevole della Comm. Edilizia 30 giorni.

Trascorsi i tempi sommati della superiore procedura senza che sia intervenuta comunicazione dell'adozione o del diniego, il richiedente puo' invocare il silenzio rifiuto.

Dopo l'approvazione, la delibera di approvazione e due copie del piano saranno trasmessi all'Assessorato Regionale Territorio e ambiente della Regione Siciliana ai sensi dell'art. 55 della L.R. 71/78. ([3])

Art. 84-Procedura per l'approvazione dei Piani di recupero di iniziativa Pubblica

I piani di recupero di iniziativa pubblica hanno la stessa procedura interna di quelli privati e successivamente all'adozione della G.M. o del Consiglio nel caso siano previste varianti al PRG, va seguita la procedura prevista dalla L.R. 71/78 per i piani particolareggiati dei centri storici ([4])



CAPO II-Altri piani attuativi

Art. 85-Piani attuativi su terreni non urbanizzati

Rientrano in questa categoria i piani di lottizzazione convenzionata, i piani particolareggiati per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), i piani particolareggiati per insediamenti produttivi (PIP)

I contenuti e le procedure di approvazione dei suddetti piani sono quelli previsti dalla Legge Regionale 71/78 e successive modifiche e integrazioni ([5]), con competenza all'adozione attribuita alla Giunta Municipale nel caso in cui non siano previste varianti al PRG.

Art. 86-Altri strumenti attuativi

Eventuali altri strumenti urbanistici che dovessero essere attivati avranno i contenuti e le procedure previste dalla legge o da norme specifiche.

CAPO III-Opere di urbanizzazione

Art. 87-Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle previste dalla legge e dalle norme di attuazione del PRG.

Ordinariamente le opere di urbanizzazione primaria vengono realizzate direttamente dal Comune mediante progetto di opera pubblica.

Nelle zone C che nel PRG sono interamente destinate all'edilizia Economica e Popolare, convenzionata, sovvenzionata e agevolata, (P.E.E.P.) le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche da altri soggetti (IACP, Cooperative, imprese ecc.), previo progetto esecutivo, a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione.

Nelle zone B il rilascio della concessione e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili (viabilita' rete idrica, rete fognante, pubblica illuminazione) o all'impegno del concessionario a realizzarle.

Nei casi di realizzazione da parte del privato il richiedente presenta il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare prima o contestualmente al progetto edilizio.

Al fine di quantificare la spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del privato, da scomputare dal contributo dovuto ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/77, il progetto dovra' essere corredato da computo metrico estimativo redatto con i prezzi del prezzario regionale o con prezzi analizzati.

Il computo estimativo dovra' essere espressamente approvato dal dirigente dell'ufficio tecnico.

Qualora l'importo delle opere dovesse eccedere quello dovuto per contributo concessorio commisurato alle opere di urbanizzazione nessuna somma spetta al richiedente, stante l'obbligo di realizzare comunque le opere di urbanizzazione mancanti per potere ottenere la concessione.

Art. 88-Modalita' di esecuzione delle opere da parte del privato

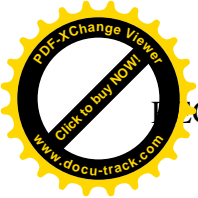
Le opere eseguite da parte del privato dovranno essere sottoposte alla vigilanza dell'ufficio e sottoposte a collaudo finale, prima del rilascio del certificato di abitabilita' e della consegna al Comune.

Spetta al Comune la nomina del collaudatore che potra' essere scelto tra i propri dipendenti che ne hanno titolo e dovra' essere effettuata in corso d'opera sin dall'inizio dei lavori.

Le spese per il collaudo saranno a carico del concessionario che dovra' versare la somma relativa al Comune che a sua volta provvedera' al pagamento dell'onorario al collaudatore.

Il collaudatore dovra' redigere verbale di sopralluogo e consistenza dei lavori almeno una volta ogni tre mesi.

Art. 89-Cauzioni



Prima del rilascio della concessione e sino al collaudo il concessionario che deve realizzare opere di urbanizzazione dovrà prestare garanzia fideiussoria o bancaria per la somma corrispondente al costo delle stesse ivi comprese le spese di collaudo.

TITOLO IV-DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I-Disposizioni finali

Art. 90 – Deroghe

90.1. Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di deroga dalle disposizioni del presente regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

Il rilascio di licenza edilizia in deroga alle norme di regolamento edilizio e di attuazione dei piani regolatori, è subordinato al preventivo. nulla osta della Sezione urbanistica regionale, nonché della Sovrintendenza ai monumenti, così come disposto dall'art. 3 della E. 21/12/1955 n. 1357.

Art. 91 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Art. 92 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

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

92.2. Per la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia si applica la legge 28 febbraio 1985, n. 47 con le integrazioni e le modifiche approvate dalla Legge Regionale 10.08.1985, n. 37 e le altre vigenti disposizioni di Legge che per lo scopo sono e saranno emanate.

Art. 93-Distanza dai confini di proprietà'

La distanza minima dai risulta dalla tabella delle norme di attuazione allegate al P.R..G.

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

quando, già vi sorge il fabbricato del lotto contiguo privo di aperture; in tal caso la costruzione può essere realizzata in aderenza;

può sorgere sul confine di proprietà ove autorizzato, con regolare atto di assenso, registrato e trascritto, del proprietario limitrofo il quale però deve impegnarsi con lo stesso atto di assenso a costruire in aderenza, oppure di lasciare dal confine una distanza almeno pari a quella prescritta tra i fabbricati ove il lotto lo consenta.

Le norme del presente articolo si applicano alle nuove costruzioni alle demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni e agli ampliamenti.

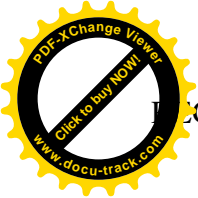
Non si applicano alle ristrutturazioni, anche se totali (demolizioni e ricostruzione con la stessa sagoma) e alle sopraelevazioni che possono mantenere le distanze dal confine della parte preesistente.

Art. 94 - Costruzioni in confine

Autorimesse, volumi tecnici di cui all'art. 38 del presente Regolamento Edilizio possono sorgere sul confine di proprietà purché non presentino fronti visibili da spazi pubblici e non superino, al colmo delle coperture, l'altezza di mt. 3,50 fuori terra.

Art. 95 - Costruzioni lungo le strade extraurbane

Nelle strade fuori e dentro il centro abitato, così come definito dall'ottavo comma dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada, dovranno osservarsi le distanze minime previste a loro tutela dagli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. 16/12/1992 n. 495¹² e successive modifiche ed integrazioni.



Lungo le regie trazzere le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di metri 29,00 dall'asse del demanio pubblico armentizio. Qualora la porzione di terreno, compresa nel demanio pubblico armentizio, venga acquisita e rientri, quindi, nella disponibilità della proprietà privata, l'edificazione dovrà osservare dal ciglio della strada la distanza prevista dalle norme del presente Regolamento Edilizie.

In tale circostanza l'area trazzere sdemanializzata può essere computata ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile.

Art. 96 - Demanializzazione di strade private

Le strade interne private che congiungano due strade comunali possono essere cedute gratuitamente dai privati al Comune. Sempre che il Consiglio Comunale ne dichiari la pubblica utilità. In tale caso il Comune ne assumerà la manutenzione e la gestione previa acquisizione al patrimonio Comunale. Comunque le strade dovranno essere consegnate in perfetto stato di manutenzione.

Art. 97 - Zone di rispetto

Nella zona di rispetto cimiteriale, ferroviario, stradali e di ogni altra attrezzatura che dispone di zone di rispetto non è consentita alcuna costruzione né fuori terra né sotto terra. Potranno essere consentite solo interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria e opere di risanamento e consolidamento conservativo per gli edifici esistenti.

Art. 98 - Formazione dei comparti edilizi.

Nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, i Comuni con delibera di Consiglio, possono disporre di ufficio, o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, ai sensi del comma successivo, la formazione di comparti che includano uno o più edifici e/o aree inedificate.

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare, entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendono procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della

L. 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.. La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza. Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.¹³

Art. 99 - Rettifica dei confini

Il Sindaco ha la facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili l'invito di mettersi d'accordo per la modificazione dei confini fra le diverse proprietà quando ciò risulta necessario per l'attuazione del piano regolatore.

Decaduto inutilmente il termine stabilito nell'atto di modifica il Comune può procedere all'espropriazione indispensabile per attuare la nuova delimitazione dell'area.

Art. 100 - Sanzioni

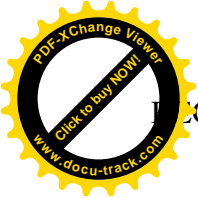
100.1. Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento edilizio vengono applicate ai termini delle disposizioni comunali e provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

100.2. Le inosservanze delle norme igienico-edilizie sono punibili con le penali stabilite dall'art.334 del Testo Unico sulle leggi Sanitarie 27 luglio 1934,n. 1265.

100.3. Si applica il regime sanzionatorio di cui:

- al capo I e II della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con legge regionale 10 agosto 1985 11. 37;

- agli arti. 48, 50, 53 e 54 della Legge Regionale 27 dicembre 1978, n. 71;



- agli artt. 8,10 e 24 della Legge Regionale 10 agosto 1985, 11.37.

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.

CAPO II-Disposizioni transitorie

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 nonché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione e/o autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

Art. 103 - Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 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 due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 105 - Canne fumarie

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

Art. 106 - Antenne Radio e TV

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

Art. 107 - Autorimesse private, bassi, servizi, lavanderie, ecc.

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

Art. 108- Discordanze tra norme di attuazione del PRG, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio

Qualora si dovessero riscontrare discordanze incompatibili tra le presenti norme, quelle delle prescrizioni esecutive e quelle del PRG la gerarchia di prevalenza è la seguente:

le norme del PRG prevalgono sulle altre,

le norme del regolamento edilizio prevalgono su quelle delle prescrizioni esecutive.

Art. 109- Entrata in vigore di leggi e norme regionali, nazionali e comunitarie contenenti disposizioni interessanti l'attività edilizia.

Le norme di legge che dovessero interessare l'attività edilizia regolata dalle norme del PRG, delle prescrizioni esecutive e del presente regolamento, sono da considerare modificative dei suddetti strumenti ed immediatamente applicabili, sino a quando l'Amministrazione non dovesse, eventualmente, adeguarne i contenuti.