

REGIONE SICILIA

Provincia di Ragusa

COMUNE DI VITTORIA

REVISIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

PROGETTO: UFFICIO TECNICO COMUNALE - SETTORE URBANISTICA -

ARCH. NUNZIO BARONE (Capogruppo)
ARCH. EMILIO GIANSAANTI
ING. EMANUELE GULINO
GEOM. VINCENZO VISPO
ARCH. ROBERTO COSENTINO
ARCH. GIUSEPPE LA TERRA

REVISIONE

P. R. G.

tavola

scala

data:

REGOLAMENTO EDILIZIO
CON INTRODOTTE LE
MODIFICHE DI CUI AL DECRETO
DELL'ARTA N°1151 DEL 16/10/2003

Art.1

Contenuti e limiti

Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate dalle norme e dalle prescrizioni contenute nel presente regolamento, dalle tavole del piano regolatore generale con le relative norme tecniche di attuazione, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del **Codice Civile** ~~R.D. 3/3/1934 n° 383~~ "Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3

Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di edificazione di cui all'art.1 della Legge 28/1/1977 n° 10 **e successive modifiche ed integrazioni (s.m.i)**;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- d) in via preliminare, sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 4

Composizione della commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Sono membri di diritto della commissione edilizia:

- a) il Sindaco o un suo delegato, che la presiede;
- b) il responsabile del settore Territorio ed Urbanistica o un suo delegato pari titolo;
- c) l'ufficiale sanitario o un suo delegato;
- d) ~~un geologo o un ingegnere geotecnico~~ **(comma soppresso 3° emendamento delibera C.C. n.146 del 21/12/1999)**;

Sono membri a nomina sindacale della commissione edilizia:

- e) un ingegnere, un architetto, un geometra, un geologo, un perito **industriale, un agronomo e un perito agronomo** su una terna di nominativi proposta dai rispettivi ordini professionali **e un artigiano edile scelto dal sindaco**;

I membri nominati dal sindaco durano in carica quattro anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

La decadenza opera di diritto; i commissari che incorrono nella norma del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla commissione edilizia comunale.

Il presidente della commissione medesima, se persona diversa dal Sindaco, deve informare lo stesso, il quale provvederà alla sostituzione del membro decaduto.

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 fino al completamento del quadriennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

Il Sindaco, per gli affari di speciale importanza, può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati; inoltre, di volta in volta, potrà integrare la commissione con quelle figure che risultano essere coinvolte, per competenza, ad esprimere parere sulla fattibilità dell'opera.

Art. 5

Funzionamento della commissione edilizia

La commissione è convocata dal presidente, con invito scritto, consegnato almeno sette giorni prima della riunione.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri, fra i quali il presidente.

L'ordine del giorno della commissione edilizia deve essere formato dai progetti istruiti precedentemente dallo ufficio tecnico e accompagnati da una precisa istruttoria scritta in cui viene espresso il parere tecnico dell'ufficio.

Il presidente designa tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

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

Durante le adunanze la commissione edilizia ha facoltà di sentire i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati e alla elaborazione e all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dall'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nei verbali.

I verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere: i voti riportati, i pareri favorevoli e contrari e la loro motivazione, eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali, stilati dal segretario comunale o da un impiegato del comune, designato dal sindaco, vengono firmati, alla fine della riunione, dal presidente e dal segretario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro dieci giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla commissione devono essere poi iscritti, con diritto di precedenza sugli affari massi all'ordine del giorno, nella adunanza successiva alla nuova presentazione compatibilmente col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

La commissione deve comunque emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Art. 6

Opere soggette a concessione di edificare

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è subordinata a concessione da parte del sindaco e, più precisamente, lo sono le seguenti opere permanenti, semipermanenti o precarie sia pubbliche che private:

- a) lottizzazioni;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con riedificazione totale o parziale di fabbricati;
- e) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati;
- f) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- g) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati, e in complessi alberati di valore ambientale;
- h) apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;

Art. 7

Contributo per il rilascio della concessione; pagamenti ed esoneri

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato dal comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'assessore per lo sviluppo economico il 31/10/1977, nonché al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'assessore regionale allo sviluppo economico l'11/11/1977.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazioni.

Il contributo commisurato al costo di costruzione può essere corrisposto non oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della legge 28/01/1977 n° 10 e dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge 05/08/1978 n° 457.

Nei casi previsti dall'art. 5 della legge 28/01/1977 n° 10 i contributi sono ridotti al 40 % rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'assessorato regionale per lo sviluppo economico con decreto del 31/05/1977.

Nessun contributo è dovuto da coloro che chiedono concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quanto questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare ed i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili. Appartengono a questa categoria le cooperative edilizie, che abbiano i requisiti per accedere ai finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata.

Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo, e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 8

Variazioni di destinazioni d'uso

Per procedere alla variazione d'uso dei fabbricati o delle unità immobiliari, quando questo sia consentito dalle leggi vigenti e dalle norme tecniche di attuazione del PRG, è necessaria la autorizzazione edilizia e la corresponsione dei contributi e degli oneri relativi alla nuova destinazione d'uso, se dovuti, anche quando la variazione non comporti modificazioni dell'immobile in oggetto, in conformità e con le modalità previste dall'art. 10 della L.R. n° 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9

Lavori eseguiti d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza preventiva concessione le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni. E' comunque necessario che la condizione d'urgenza sia accertata da una preventiva ispezione dei vigili del fuoco che ne rilasceranno certificazione.

Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui all'art. 6.

Art. 10

Caratteristiche della concessione

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla. Essa è trasferibile ai successori o aventi causa ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza di cui al successivo art. 21, o di annullamento previsto dalla legge.

La concessione può essere rilasciata solo quando la trasformazione da attuare riguarda opere comprese in aree già urbanizzate nonché in tutti gli altri casi consentiti dalle leggi vigenti all'atto della richiesta della concessione.

Art. 11

Controllo partecipativo

Ne rispetto del regolamento comunale vigente sull'accesso agli atti, chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

Il comune è tenuto, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del comune.

Art. 12

Domanda di concessioni di edificare

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio, le norme tecniche di attuazioni del PRG, nonché le previsioni dello stesso;
- b) la elezione del domicilio nel comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione.
Progettista e direttore dei lavori, devono essere ingegneri o architetti, debitamente abilitati all'esercizio della professione ed iscritti agli albi professionali della Repubblica; geometri e periti edili, purché anch'essi abilitati, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni di legge in materia;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione di edificare.

Art. 13

Documentazione a corredo della domanda, del progetto e allegati

Per opere di cui al precedente art. 6, a corredo della domanda di concessione, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in cinque copie:

- a) corografia con stralci dello strumento urbanistico vigente e della carta di edificabilità (allegata allo studio geologico) indicando indicatori e vincoli, in scala adeguata;
- b) planimetria quotata della località interessata in scala opportuna, estesa per un raggio di almeno m.50 dai confini del lotto riportante le precise ubicazioni dell'area, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, gli estremi catastali degli immobili e lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive; le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad

- essi, le indicazioni relative alle reti dei pubblici servizi e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti, ed ogni eventuale particolare di rilievo;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- d) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- e) planimetria in rapporto non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata; in essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata, le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico o privato; per la domanda di demolizione debbono essere indicati i piani planovolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire;
- f) dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati a parcheggi di cui all'art. 18 della legge 06/08/1967 n° 765 e all'art. 40 della legge regionale 19/1972;
- g) disegni normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, del sottotetto e della copertura dell'opera con indicate:
- la destinazione d'uso dei locali;
 - le quote planimetriche ed altimetriche;
 - la dimensione delle aperture (con distinzioni delle parti apribili o fisse)
 - l'ingombro degli apparecchi igienici nei locali d'abitazione e nei servizi;
 - l'ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
 - le strutture portanti (cemento armato, acciaio, murature, etc.);
 - la pianta degli spazi aperti;
 - i materiali delle aperture, il verso delle falde e delle pendenze, le gronde e i relativi punti di colata dei pluviali, i lucernari, etc.;
 - nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;
- f) disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100, di sezioni delle opere messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e agli altri spazi; le quote riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti, i colmi al di sopra della linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- g) disegni a semplice contorno, normalmente in rapporto 1:100, di tutti i prospetti delle opere progettate, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche; nei progetti deve anche essere rappresentata la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto; nel caso che l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti; i prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro, delle balaustre, della copertura, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- l) i disegni di piante, di sezioni e di prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di punti di caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, ove richiesto; analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
- m) 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 fotografica;
- n) disegni in scala minima 1:100 indicanti:
- senza campitura le mura che si intendano conservare;
 - con campitura gialla le mura che si intendano demolire;
 - con campitura rossa le nuove mura;
- in caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuna grafia; i prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia;
- o) relazione illustrativa;
- p) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi ed ai regolamenti vigenti;

- q) conteggio delle superfici fondiarie e del volume edificato con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- r) nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa concessione e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'ufficio sanitario;
- s) apposito studio geologico eseguito in coerenza con i disposti normativi e secondo quanto ribadito dal Consiglio superiore dei LL.PP. con voto n.61 del 24/02/1983, dove deve essere evidenziata la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia i rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2.1977.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o pubblicitari, devono illustrare l'ambiente ed essere redatti, per quanto è possibile, in analogia a quelli edilizi. Lo stesso dicasi per varianti di progetti già approvati.

Gli elaborati devono essere presentati in copie riprodotte, piegate secondo formato UNI A4.

Tutte le tavole di progetto devono essere firmate, oltre che dal richiedente, dal progettista, il quale deve opporre accanto alla firma il proprio timbro professionale indicante l'appartenenza all'albo professionale.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla osta del comando provinciale dei vigili del fuoco, dell'ispettorato provinciale all'agricoltura, dalla soprintendenza ai beni archeologici e di quella ai beni architettonici ed ambientali, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per i progetti di industrie o di insediamenti produttivi che comportino emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni che comunque possano contribuire all'inquinamento atmosferico, deve essere allegata la documentazione comprovante il rispetto delle leggi vigenti in materia, all'atto della richiesta.

Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la domanda relativa deve essere presentata insieme alla domanda di concessione, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

L'ufficio tecnico può richiedere per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che a suo insindacabile giudizio si rendano necessari per un migliore esame del progetto.

Art. 14

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario, i lavori e le attività di cui appresso:

- a) le occupazioni di spazio, suolo e sottosuolo pubblico o privato con depositi, di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- b) la trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento a qualunque titolo, di falde acquifere e le strutture ad essi connesse;
- c) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree per la captazione di energie alternative (solare, eolica, etc.);
- d) le manutenzioni straordinarie e il restauro conservativo delle costruzioni, così come definiti dall'art. 20 della l.r. n° 71/78, che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, ai sensi dell'art. 96 della **L.392/78**;
- e) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- f) le demolizioni totali o parziali di edifici;

- g) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici;
- h) la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- i) la tinteggiatura delle pareti esterne degli edifici che prospettano sulle pubbliche vie;
- j) gli allacciamenti alle reti fognanti comunali, all'acquedotto, all'energia elettrica, al gas, etc.;
- k) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, tende, tettoie aggettanti, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- l) l'esecuzione dei lavori o depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe e delle loro sponde laterali o di sostegno, con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade, ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti preposti per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- m) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- l) interventi di manutenzione ordinaria qualora comportino l'installazione di ponteggi, scale mobili, o parti volanti.

L'autorizzazione si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla sua presentazione. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dandone comunicazione al sindaco.

Le autorizzazioni di cui ai punti precedenti sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli strumenti urbanistici comunali, nonché le norme legislative statali e regionali vigenti.

La disposizione di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del PRG, né per gli interventi di cui alla lettera a) dell'art. 19 delle stesse norme. Sono altresì esclusi dall'applicazione della disposizione suddetta gli uffici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 01/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1197.

Art. 15

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque richieda le autorizzazioni di cui al precedente art.14, deve presentare al sindaco domanda in bollo contenente l'indicazione del nome, cognome, indirizzo e qualità del richiedente. Nella domanda, debitamente firmata, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dei lavori da autorizzare, deve risultare esplicitamente l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento edilizio e delle norme di attuazione relativi agli strumenti urbanistici vigenti nel comune, le leggi e le disposizioni vigenti emanati dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale.

A corredo della domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria o pianta quotata dell'area dell'immobile su cui si opererà, con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione, in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- b) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- c) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dei lavori da eseguire;
- d) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- e) **qualora l'autorizzazione venga richiesta per l'esecuzione di scavo di pozzi, scavi, sbancamenti e significative opere di rinterro in zona agricola che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzioni ordinaria degli edifici, alla domanda deve essere allegata opportuna relazione geologica.**

L'ufficio tecnico comunale può richiedere, per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici, che, a suo insindacabile giudizio, si rendano necessari per un migliore esame del progetto.

Art. 16

Istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione

La domanda di concessione con allegati gli elaborati grafici necessari all'esame del progetto vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

L'amministrazione comunale rilascerà al richiedente una ricevuta, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione, e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione. Farà parte della ricevuta, un elenco degli elaborati progettuali.

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

Tutti i progetti debbono essere posti obbligatoriamente allo esame.

- a) dell'ufficio sanitario, per quanto di sua competenza;
- b) del veterinario comunale, per quei fabbricati destinati allo esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- c) dell'ufficio tecnico comunale, per l'osservanza delle norme urbanistiche edilizio in vigore, per l'osservanza delle norme di regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche d'ubicazione (quote planoaltimetriche, allineamenti, distanze, etc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime, contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- d) della commissione edilizia per il parere di competenza.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione e riedificazione è fatto obbligo all'ufficio tecnico comunale di procedere ad un sopralluogo che accerti lo stato di fatto ed acquisisca elementi utili per l'istruttoria preliminare all'esame della richiesta di concessione o di autorizzazione.

Art.17

Parere della commissione edilizia su progetti di massima

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o comunque per opere di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della ~~concessione~~ **commissione** edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed averne eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

Art.18

Modalità di rilascio della concessione di edificare

Il sindaco, sentito il parere della ~~concessione~~ **commissione** edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o meno all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni dei progetti debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della commissione edilizia.

Copia della ~~concessione~~ **concessione** edilizia deve essere inviata, nei casi previsti dalla legge, alle autorità competenti per territorio e per materia; essa sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

Scaduto il termine di centoventi giorni dalla presentazione dell'istanza, calcolato secondo l'art. 2 della l.r. n° 17/94, senza che il sindaco si sia pronunziato, la domanda si intende accolta, qualora non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

L'inizio dei lavori è subordinato all'osservanza delle procedure previste dal 7° comma e seguenti dell'art. 2 della l.r. n° 17/94.

Validità della concessione

La concessione di edificare è sempre rilasciata con diritto di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario o per gli aventi titolo dell'immobile o dell'area per i quali la concessione è richiesta.

In caso di trasformazione del bene, l'~~inquirente~~ *l'acquirente*, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al comune, che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

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

Durata della proroga della concessione

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno ed il termine di ultimazione, entro il quale deve essere richiesto l'attestato di abitabilità o di agibilità, non può essere superiore a tre anni.

Tale termine può essere prorogato dal sindaco, con provvedimento motivato, per un massimo di mesi 12 e solo per fatti che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, e soltanto se tali fatti sono estranei alla volontà del concessionario.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione dalle mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttivo, ovvero quanto si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la concessione concerne le parti non ultimate.

Decadenza della concessione

La concessione decade:

- a) quanto risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al comune;
- b) quanto la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- c) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova concessione;
- d) quando l'istituzione di parchi o riserve, muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli artt. 22 e 35 della L.R. 98/1981 *e successive modifiche ed integrazioni*.

Sanzioni amministrative e penali

La vigilanza delle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'art.32 della legge 17/08/1942 n° 1150 ed ai sensi degli artt. 15 e 17 della legge 28/01/1977 n° 10 e successive integrazioni e modificazioni e dell'art. 4 della legge 28.02.'85 n° 47, come modificato dall'art. 2 della l.r. 10.08.'85 n° 37.

Art.23

Lavori eseguibili senza concessione , autorizzazione o comunicazione

- a) Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al sindaco le seguenti opere:
- manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 20 della l.r. n° 71/78;
 - recinzione di fondi rustici;
 - strade poderali;
 - opere di giardinaggio;
 - risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
 - costruzione di serre;
 - cisterne ed opere connesse interrate;
 - opere di smaltimento delle acque piovane;
 - opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art.24

Modalità per il rilascio delle autorizzazioni

Sull'atto di autorizzazione sono stabilite dal sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al comune;

Il sindaco, sentiti il tecnico comunale e l'ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o di risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni, senza che ciò comporti, per il comune, alcuna forma risarcitoria nei confronti del titolare dell'autorizzazione.

Art.25

Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui al comma precedente può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono in genere essere revocate:

- a) quando sono state ottenute con dolo o errore provocate dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti o di condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza o di revoca il titolare della autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del comune.

Art.26

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione o della autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge

o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di edificare o nella autorizzazione.

Art.27

Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici ~~esisti~~ *esistenti*, la corrispondenza del contributo per il rilascio della concessione è ridotta alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni a mezzo di una convenzione con il comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione stessa.

Nella convenzione deliberata dal consiglio comunale, può essere prevista la diretta-esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dell'interessato, in luogo del pagamento della somma di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere prescritte le opere eseguite e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo deliberata dal consiglio comunale, ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione e l'atto d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

Art.28

Piani di lottizzazione

Finalità del piano di lottizzazione è l'attuazione, su iniziativa privata, delle previsioni del piano regolatore generale.

Una convenzione stipulata tra il comune ed i proprietari dei terreni da lottizzare, stabilirà i limiti ed i vincoli cui questi ultimi debbono attenersi e stabilirà altresì l'ammontare degli oneri derivanti dai contenuti del piano di lottizzazione stesso, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Art.29

Domanda di concessione per la lottizzazione, documenti e allegati tecnici da presentare a corredo

Il proprietario di aree che intenda lottizzare a scopo edificatorio presenta al comune domanda in carta da bollo diretta al sindaco; se le aree appartengono a più proprietari, deve allegarsi alla domanda atto notarile che dimostri in solido tra loro gli oneri relativi.

Nella domanda di lottizzazione deve essere esplicitato chiaramente quanto previsto per le domande di concessione edilizia di cui all'art.12 del presente regolamento.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:2.000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di metro, quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., e comunque con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto delle zone, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:2.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) stralcio della carta di pericolosità geologiche-sismiche e di edificabilità, estratto dallo studio geologico;

- e) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto 1:2.000 indicante:
- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e quant'altro previsto per la sistemazione finale degli spazi non edificanti;
 - la delimitazione delle aree destinate agli spazi di cui al D.M. 1444/1968, nell'osservanza di quanto stabilito nelle norme tecniche di attuazione del PRG per le varie zone territoriali omogenee;
 - almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto non inferiore a 1:200;
 - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto non inferiore a 1:200;
 - planimetria generale nel rapporto non inferiore a 1:2.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- f) una relazione generale dettagliata che illustri tutto il piano di lottizzazione e più precisamente:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e delle prescrizioni stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del PRG e del presente regolamento edilizio;
 - le caratteristiche dei tipi edilizi, le prescrizioni architettoniche e i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati, dai cigli stradali, dai confini interni e dai confini dei fabbricati preesistenti; delle altezze medesime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, che in seguito, nel richiedere la concessione ad edificare, assumeranno come prescrittivi i particolari tecnico-costruttivi definiti quali recinzioni, illuminazioni esterne, sistemazione degli spazi liberi e quant'altro sia stato definito;
- g) rappresentazione a scala non inferiore a 1:2.000 della sistemazione dei terreni, con altimetrie di progetto delle aree non edificate, tenendo conto degli scavi, dei rapporti e di ogni movimento di terra che interessi lo stato futuro dei luoghi, con particolare riferimento agli alberi preesistenti da conservare e degli alberi da piantumare;
- h) grafici nella scala non inferiore a 1:200 dei profili regolatori degli edifici, con le principali quote di progetto ai piani;
- i) tavola che riporti alla scala 1:500 le sagome planovolumetriche degli edifici previsti accompagnati da una tabella che riporti in maniera estesa e dettagliata, e con riferimento ad ogni sagoma, tutti quei valori che servano a chiarire i dati ed i parametri tecnici cui le sagome fanno riferimento in rapporto allo strumento urbanistico vigente; e questo anche al fine di determinare con esattezza l'incidenza degli oneri di costruzione e di urbanizzazione;
- l) grafici nella scala opportuna delle sezioni tipo delle sedi stradali;
- m) le previsioni di massima delle spese necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primarie previste nel piano di lottizzazione.

Art. 30

Inizio lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 20 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari, all'espletamento delle operazioni di cui ai precedenti comma.

In tal caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario e il direttore dei lavori possono dare inizio ai lavori.

Il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata con ricevuta di ritorno al sindaco e all'ufficio tecnico ai sensi e per fini del precedente art.12, lettera c).

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al sindaco con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori, previo pagamento della relativa tassa di concessione.

Art.31

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento, o da quelle indicate nella concessione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal comune a mezzo dei funzionari.

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

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

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

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri onde eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art.32

Ultimazione dei lavori

Il titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, con le procedure di cui all'art. 3 della l.r. n° 17/94.

Contemporaneamente deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del comando provinciale dei vigili del fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per la costruzione in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di conformità rilasciato dall'ufficio del genio civile ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n° 64 e successive integrazioni e modificazioni;
- certificazione, rilasciata dall'U.T.E., comprovante l'avvenuta catastazione dell'immobile;
- certificazione relativa agli impianti, ai sensi della legge n° 46/90;

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita e ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione, il quale ha diritto d'intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie, nella concessione di edificare, il sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Qualora sia stata allegata tutta la documentazione richiesta dal 2° comma del presente articolo, la certificazione di cui sopra si intenderà rilasciata, ove, entro 60 giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quanto siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal sindaco dopo che il titolare abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o di agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il sindaco, scaduto il termine di validità

della concessione, deve comunque fare eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza della concessione.

Prenderà quindi i provvedimenti previsti dalla normativa vigente.

Art.33

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori, sicurezza dei ponteggi

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 70 x 100 chiaramente leggibile in cui siano indicati.

- a) nome e cognome del proprietario committente o dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e l'eventuale indicazione che i lavori siano eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente di cantiere;
- e) estremi della concessione con data del rilascio;

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

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

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo 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.

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

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 tratta 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 ml.2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuramente riparo per lo spazio sottostante.

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi e sbarre sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

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

Dovranno inoltre essere adottate tutte le disposizioni previste dal ~~D.M.~~ **D.P.R.** 07/01/1956 n° 164 relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

Art.34

Scarico dei materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del sindaco.

Art.35

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione relativa, e in ogni caso ripristinato al suo stato originario.

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

Art.36

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, è regolata dagli indici e dai parametri così come definiti nelle norme tecniche di attuazione del PRG, con riferimento ai tipi edilizi e alle loro caratteristiche.

Art.37

Definizioni

Ai fini dell'attuazione del presente regolamento, per ognuna delle voci sottoelencate si intende per:

- a) **nuova edificazione:** ogni intervento di edificazione ex-novo;
- b) **demolizione e ricostruzione:** la eliminazione di un edificio esistente e la realizzazione di un nuovo edificio nell'area di risulta, di volume pari al preesistente;
- c) **demolizione e riedificazione:** la demolizione di un edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio, di dimensione e volume diversi dal preesistente;
- d) **ampliamento:** quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire l'edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementare;
- e) **sopraelevazione:** un ampliamento dell'edificio esistente, in senso verticale;
- f) **manutenzione ordinaria:** quegli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- g) **manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- h) **restauro e risanamento conservativo:** quel complesso di lavori rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni

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

- i) **ristrutturazione edilizia:** quel complesso di lavori rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- j) **ristrutturazione urbanistica:** quel complesso di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 02/04/1968 n° 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi;
- m) **superficie lorda:** la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti; sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso; nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici e magazzini; sono invece escluse, quelle adibite a cantine a servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati; non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici;
- n) **volume edificabile:** il volume che può essere realizzato su un terreno edificabile, calcolato in base alla densità fondiaria ammessa dal PRG.

Il volume edificabile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da realizzare sul lotto;
- i fabbricati accessori, per la loro parte fuori terra.

Il volume edificabile non comprende i volumi tecnici dell'edificio, compresi i sottotetti, anche se, per le parti dove la pendenza delle falde lo consente, vengono resi abitabili, purché parte integrante della unità immobiliare sottostante.

Non vengono altresì computati nel volume le verande coperte prospicienti spazi pubblici che abbiano una profondità non superiore a 2/3 dell'altezza netta di interpiano e comunque fino alla profondità massima non superiore a mt. 2,00; ed inoltre il volume dei locali destinati ad autorimessa, nei limiti dell'entità minima prevista dalla legge e per un'altezza massima di mt. 3,50, anche se realizzati fuori terra.

Il volume edificabile si calcola dal piano di spiccatto del terreno all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, e comprende quanto racchiuso entro il profilo esterno delle pareti;

- o) **volumi tecnici:** le costruzioni strettamente necessarie a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionamento degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, nonché la parte sottostante il calpestio del piano terra costituente il vespaio dell'edificio, purché contenuta entro cm. 50 dal piano di spiccatto del terreno e nel rispetto della altezza massima consentita nella zona;
- p) **altezza:** quella dimensione delle pareti esterne, con inclinazione superiore a 45°, che va dal piano stradale o dal piano di sistemazione esterna dell'edificio alla sua linea di copertura. La linea di copertura è definita dal piano del terrazzo nel caso di copertura piana, o dalla linea di gronda del tetto se la copertura è a tetto spiovente. Ove la copertura a tetto spiovente avesse pendenza superiore a 35% si considererà la linea di gronda come fosse posta ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso. Quando le linee di copertura o di gronda non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita, misurata in corrispondenza della quota minima del terreno; l'altezza delle pareti di un edificio non può comunque superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei volumi tecnici, come definiti al precedente punto perché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano soluzione architettonica compiuta;
- q) **numero dei piani:** il numero dei piani fuori terra;

- r) **distacco tra gli edifici:** la distanza minima tra le proiezione perimetrali dei fabbricati, misurate nei punti di sporgenza, con eccezione dei balconi aperti sporgenti non oltre mt 1,20 e comunque secondo le disposizioni dell'art.40 del presente regolamento.
Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio in relazione alle proiezioni delle sue pareti, misurate nei punti di massima sporgenza e la linea di confine; nel caso di pareti non parallele deve essere comunque rispettata in ogni punto la distanza minima prevista.
La distanza minima è stabilita in rapporto all'altezza degli edifici, che dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto esistente o da realizzare; è fissato comunque un minimo assoluto di mt. 6,00, con una distanza minima dal confine pari alla metà del distacco medesimo, salvo nei casi precisati nelle norme tecniche di attuazione del PRG.
- s) **lavori iniziati:** allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, almeno con l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione;
- t) **lavori ultimati:** quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile e quando sia stato richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità a norma del R.D. 27/07/1934 n° 1265 e successive integrazione e modificazione;
- u) **spazi interni agli edifici:** le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro;
- v) **chiostrina:** uno spazio interno circondato da edifici di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti ed in ogni caso con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a ml.3,00.
Le chiostrine possono essere chiuse o aperte a seconda che i fabbricati che li recingono presentino o meno soluzioni di continuità secondo i relativi tipi edilizi; nelle chiostrine possono prospettare ambienti di qualsiasi specie.
Nella zona in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzate chiostrine comuni a più proprietari ferme restando le dimensioni date.
Le eventuali separazioni di confine tra le chiostrine debbono essere realizzate con soluzioni che permettono la ventilazione trasversale tra le due parti.
Dall'area delle chiostrine è sottratta la proiezione dei balconi che si affacciano su di essa, mentre le facciate dei muri vengono computate per la loro superficie effettiva.
Al fine delle dimensioni delle chiostrine aperte a confine, la parte su confine si considera come chiuso e della massima altezza raggiungibile.

Art.38

Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

E' facoltà della commissione edilizia di richiedere, in sede di esame dei progetti, i campioni delle tinte o 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.39

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le parti esterne e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzati con materiali e cure di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione 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 all'estetica dell'ambiente, ed ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, intonacatura e ricoloratura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, 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 delle leggi vigenti.

Le norme dei commi precedenti valgono anche per la rimozione di eventuali interventi non autorizzati sui fronti degli edifici.

Art.40

Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 dall'altezza di m. 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 aprano all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 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 queste strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 6,00.

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

I balconi totalmente chiusi (bow - Windows), 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 sottoposte 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. 41

Coperture

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato devono essere realizzati in materiale indeformabile per una altezza minima di m. 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per l'uso di energia eolica e simili.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

Art. 42

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire all'ufficio tecnico comunale, qua-

lora lo ritenga opportuno, la verifica della rispondenza di tali elementi alle condizioni contenute nella concessione e/o autorizzazione.

Il campione approvato sarà lasciato in cantiere sino alla ultimazione delle tinteggiature e del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inosservanza, il sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 43

Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un tecnico progettista da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisione, 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 della opera nell'ambiente architettonico o paesaggistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente che alteri elementi architettonici, limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici o leda 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 marciapiede 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, il tutto a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a spese degli interessati.

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutte o danneggiate per fatti ad essi imputabili.

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

L'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 nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterà opportuno 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 tela o in frangia che scendano al di sotto di ml. 2,20 dal suolo.

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, delle disposizioni vigenti della soprintendenza ai beni architettonici e ambientali.

Nel caso di demolizioni e 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 potrà effettuare tutti i rilievi o i calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

Art.44

Antenne radio - televisive

Nel caso di edifici a più appartamenti o in cui comunque possano essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatorio la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Le antenne radio o televisive dovranno comunque essere disposte di preferenza nelle parti interne delle coperture; è facoltà del sindaco di ordinare una diversa collocazione per antenne disposte in modo da compromettere le visuali panoramiche o che possano nuocere al pubblico interesse o godimento. Sono comunque vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti.

Art. 45

Recinzioni

La recinzione dei lotti, salvo diverse prescrizioni delle norme tecniche per l'attuazione degli strumenti urbanistici o prescrizioni specifiche, è obbligatoria.

I proprietari dovranno rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richieste in base alle norme vigenti dall'ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico, qualora la costruzione sia disposta lungo una strada. Inoltre i cancelli d'ingresso sul qualsiasi strada pubblica, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un'automobile in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Le recinzioni potranno essere costituite da siepi di qualunque assenza, da reti metalliche e fili di ferro zincato purché siano, almeno verso l'esterno, ricoperto da siepi di qualunque assenza, da cancellate o da muri.

Art.46

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso di una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o gli utenti hanno l'obbligo di farne immediatamente denuncia al comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario o a che per esso, ai sensi dell'art.69 dell'ordinamento enti locali approvato con D.L. Regione Siciliana 29/10/1955 n° 6, i provvedimenti più urgenti da prendere, fissando la modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per la loro esecuzione.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il sindaco provvede a far eseguire gli interventi urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale e sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Art.47

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolanti ai sensi della legge 01/06/1939, n° 1089, oltre che l'approvazione del comune, è richiesta quella della soprintendenza competente.

Art.48

Norme igieniche per le abitazioni

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

Nelle abitazioni, le camere da letto, quando previste per due persone debbono essere almeno mq.14. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina e in genere tutti i locali e gli alloggi debbono essere provvisti di apertura verso l'esterno e di illuminazione naturale diretta. Fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala, queste ultime quando rientrano nel caso previsto al successivo art.51.

Per ciascun locale d'abitazione la superficie finestrata non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Il più piccolo degli alloggi possibili non potrà avere una superficie utile abitabile inferiore a mq.28.

Art.49

Impianti di riscaldamento e coibenza termica

Qualora gli alloggi siano dotati di impianti di riscaldamento la temperatura di progetto dell'area interna deve essere compresa tra i 18° C e i 20° C e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne non debbono presentare tracce di condensa permanente.

Tutte le costruzioni inoltre devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Art.50

Norme per i locali di servizio igienico

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'area o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Ogni alloggio, deve essere dotato di una stanza da bagno con i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Art.51

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml. 0,90; per le scale che servono più di una unità immobiliare salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori, la larghezza utile minima è di ml 1,20.

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 e va prevista la areazione con dispositivi meccanici.

La pendenza deve essere costante, ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione per mezzo di ripiani di sosta di adeguate dimensioni.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano; il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto, deve avere una altezza minima di m. 0,90.

Dal vano scala deve essere assicurata l'accesso alle coperture.

Art.52

Nulla osta dei vigili del fuoco per gli impianti di riscaldamento

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile ogni qualvolta un edificio contenga impianti di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, ove le norme di legge in vigore in materia lo prescrivano.

Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi vigenti ed in particolare per l'intero territorio comunale alle disposizioni della legge 13/07/1966 n° 615 (Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico) e del D.L. 24/10/1967 n° 1288 ***e successive modifiche ed integrazioni*** contenente il regolamento della predetta legge, limitatamente agli impianti termici.

Art.53

I criteri di sicurezza per impianti domestici di gas di petrolio liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas di petrolio liquefatti devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pura metallica aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di rubinetto di intercettazione del flusso;
- b) l'eventuale tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore, dove occorra, deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e alla azione chimica del gas di petrolio liquefatto con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atto ad evitare fughe di gas e possibilità accidentali di sfilamento.

Art.54

Criteri di sicurezza per impianti domestici centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, dovranno osservare le norme seguenti;

- a) il locale destinato a centrale dovrà essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile sull'esterno; salvo casi in cui sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta dovrà prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non potranno aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m. 4,50 dal marciapiede o, ove mancante, dal piano stradale.

Art.55

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art.56

Sicurezza e decoro degli edifici e delle aree libere

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.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari.

Art.57

Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido o è soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un idoneo drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e alle strutture sovrastanti.

Art.58

Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno, a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio staccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Il solaio del livello considerato piano terra, deve essere sempre posto ad una quota che sia superiore a quella della falda freatica e a quella del livello di massima piena delle fognature, o dei tubi di adduzione alle fosse settiche.

Tutte le murature, poste al di sotto del piano terra, debbono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati e situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di costruzione e copertura piana, la copertura medesima deve essere protetta dall'umidità mediante stratificazioni impermeabili continue.

Art.59

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

Art.60

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendenti

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazione autonoma dotata di sistema di areazione, con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica posti all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla normativa di legge.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal comune.

Art.61

Autorimesse

Le autorimesse dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza approvate con D.M. 1° febbraio 1986 e successive modifiche e/o integrazioni.

Per le autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli, valgono le norme contenute al punto 2 del D.M. 1.02.1986; per quelle aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli valgono le norme contenute al punto 3 dello stesso.

Gli impianti tecnologici, gli impianti elettrici, i mezzi e gli impianti di protezione ed estinzione degli incendi, dovranno essere realizzati nel rispetto dei punti 4, 5 e 6 delle predette norme.

Per quanto non previsto ai commi precedenti si fa riferimento alle norme e alle leggi vigenti in materia.

Ove le norme di leggi vigenti in materia lo consentano, le norme di cui al presente articolo non si applicano alle autorimesse private al servizio delle abitazioni.

Art.62

Nulla osta dei vigili del fuoco

Il nulla osta dei vigili del fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità nei casi in cui la legislazione vigente lo preveda.

Art.63

Impianti per la lavorazione insalubri o pericolose

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze di cui al D.M. 23/12/1976 e comprese nel relativo elenco delle industrie di prima classe devono essere realizzate nelle zone territoriale omogenee D/2 del PRG, fermo restando le autorizzazioni richieste dalle leggi statali e regionali vigenti in materia. Gli impianti e le attrezzature esistenti all'atto dell'adozione del PRG nel territorio comunale, all'esterno della zona territoriale D/2 e classificabili di prima classe ai sensi del D.M. 23/12/1976, devono essere trasferiti nella zona D/2.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti iscritti nella seconda classe del D.M. 23/12/1976, esistenti nel territorio comunale all'atto dell'adozione del PRG, ed esterne alla zona D/2, possono conservare la loro ubicazione a condizione che siano adottati opportuni accorgimenti per eliminare la insalubrità e la pericolosità, ai sensi delle norme vigenti in materia.

In tutti i casi andranno adottati le cautele e i sistemi tecnici adeguati a scongiurare ogni pericolo alla salute e alla incolumità pubblica secondo le modalità di legge.

Art.64

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei ca-

vedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dello edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m.1,00.

Art.65

Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati (rampe) terminanti in zone di soste orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari almeno m.3,50. L'ampiezza di tali rampe sarà dimensionata nel rispetto del punto 3.7.2 del D.M. 1° febbraio 1986.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei veicoli.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% con un raggio minimo di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, non inferiore a ml. 8,25 per le rampe a doppio senso di marcia e di ml. 7,00 per le rampe a senso unico di marcia.

Art.66

Manutenzione delle aree scoperte e dei parcheggi

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizione tale da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e gli alberi stessi.

Quanto per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi d'alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altri alberi della stessa grandezza ed assenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari più cospicui e caratteristici.

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere appositamente attrezzate in modo da essere atte allo svolgimento della loro funzione senza arrecare alcun danno od intralcio alle proprietà confinanti e alla pubblica circolazione sia pedonale che automobilistica. Qualora le suddette aree siano collocate all'interno del lotto, l'accesso ad esse dovrà essere disposto in modo da consentire una facile visibilità; è facoltà del sindaco sia in sede di esame delle domande di concessione edilizie sia mediante ordinanza, emanare disposizioni particolari al riguardo.

Qualora le aree di parcheggio siano all'esterno della recinzione del lotto esse saranno ubicate in modo da non occupare neppure parzialmente aree pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.

Le aree suddette dovranno essere asfaltate, lastricate, pavimentate o comunque trattate in modo da non provocare polvere; il perimetro delle aree, salvo nei punti d'ingresso, sarà piantumato con siepi continue e con alberature atte ad evitare riflessi abbaglianti.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria delle esecuzioni d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.67

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.14

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

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.68

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

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

Il sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.,

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

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

Il sindaco potrà, sentita la commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme contenute nel presente regolamento.

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

Art.69

Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni relativi 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.

La persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco riterrà opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte a tutela del pubblico interesse, in applicazione delle leggi vigenti e in base ai doveri del proprio ufficio, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art.70

Barriere architettoniche

Nelle strutture pubbliche si applica quanto disposto dal D.P.R. 27/04/1978 n° 384 in materia di barriera architettoniche.

Gli edifici privati dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della legge n° 13/89 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nell'osservanza dei relativi regolamenti.

Art.71

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, etc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, etc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

Art.72

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art.73

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del comune .