



REGIONE SICILIANA



COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

Via XX Settembre 42, 96010 Canicattini Bagni (SR)

RIELABORAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L.R. n.71 del 27/12/1978 art.2 e L.R. n.15 del 30/04/1991



ELABORATO

02

Il Regolamento Edilizio

il R.U.P. coordinatore

supportato dal gruppo interno dell'Ufficio Tecnico Comunale : geom. Salvatore Bordonaro, geom. Paola Cavalieri, geom. Emanuele Roccaro, arch. Alibet Alexandra Ficara, geom. Luigi Petrolito, geom. Giuseppe Cannata, geom. Carmelo Santoro

geom. capo Giuseppe Carpinteri



IL COMMISSARIO AD ACTA
Arch. Pietro Coniglio

il Gruppo di Progettazione esterno all'Amministrazione

con il contributo del CST Archimede per l'elaborazione dati su piattaforma G.I.S. opensource + ste®: arch. Giuseppe Di Mauro e dott. Claudio G. Miraglia

Il presente costituisce elaborato di P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni adottato con Delibera n.28 del 22/09/2023

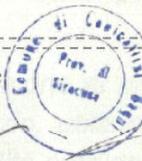
arch. Giuseppe Di Mauro



arch. Alessandro Mozzicato



Il Responsabile dell'U.T.C.
Geom. Carpinteri Giuseppe



p-II-Segretario I.f.
Il Vice Segretario
Dott.ssa Greco Adriana

arch. Fabrizio Amenta



arch. Emanuele Lombardo



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI SIRACUSA

Visto al sensi della legge 2-2-1974 n. 64 e con riferimento
all'autorizzazione di pari data e numero con riferimento art. 13
n. 152334 - Siracusa, il 18/07/2017

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
Arch. Gino Montecchi



Il Dirigente
Dott.ssa G. Cinzia VACCARO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I - Oggetto del regolamento e definizioni

Art. 1.1 Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dal PRG e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17/8/1942, modificata ed integrata con Legge n.765 del 6/8/1967 dalla Legge n.10 del 28/1/1977, dalla Legge n.457 del 5/8/78, della Legge Urbanistica Regionale n.71 del 27/12/78 e successive integrazioni e modificazioni, nonché della Legge Regionale n.37 del 10/8/1985 integrata dalle norme contenute nella Legge Nazionale n.47 del 28/2/1985 e dalle Leggi Regionali e Nazionali vigenti ed applicabili in materia.

Inoltre, tale regolamento vuole porgere particolare attenzione ai principi di ecosostenibilità e biocompatibilità del processo edilizio, utilizzando i principi di bioarchitettura ed elevare il livello di sostenibilità ambientale e contemporaneamente incrementare quello della qualità della vita.

Le disposizioni del presente regolamento edilizio si adeguano in modo dinamico alle norme nazionali e regionali in materia urbanistica-edilizia e di comparto.

Art. 1.2 Definizioni

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra , con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza

all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

CAP. II - ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 2 Opere soggette a concessione edilizia

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

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- f) scavi, rinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato, costruzioni sotterranee se eseguite in aree edificabili;
- g) collocazione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere;
- h) collocazione su suolo pubblico ed in modo visibile da spazi pubblici di verande, chioschi anche per la vendita di merci, giornali e per la pubblicità;
- i) costruzione di pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili sulle strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in essi di paracarri;
- l) movimenti di terra e muri di sostegno in aree fabbricabili;
- m) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- n) installazione di elettrodotti, gasdotti linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- o) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
- p) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le ope-

re di cui ai punti b) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), c), d), e) (quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune) f), g), h), i) del presente articolo.

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

Art.3 Opere da eseguire previa autorizzazione del Dirigente

(Art.5 L.R. 18/08/1985 n.37)

L'autorizzazione del Dirigente sostituisce la concessione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della L.R. 27/12/1978, n. 71, per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, per le demolizioni, per le escavazioni di pozzi e per le strutture ad essi connesse, per la costruzione di recinzioni, con esclusioni di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, per la costruzioni interpoderali o vicinali, nonché per i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cavi o torbiere.

Altresì, nel rispetto del vigente Piano del Colore, l'autorizzazione è richiesta per:

- a) interventi edilizi su prospetti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A" o vincolati o suscettibili di vincolo che prevedano categorie di lavori come materiale lapideo delle facciate, infissi, ringhiere, canali di gronda, ecc;*
- b) interventi edilizi su prospetti di edifici che prevedano categorie di lavori come materiale lapideo o altro delle facciate, infissi, ringhiere, canali di gronda, ecc;*
- c) coloriture e decorazioni esterne ai fabbricati, dei muri di cinta, cancelli, recinzioni e strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;*
- d) collocazione di insegne, mostre vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade, cartelloni ed ogni altro oggetto che a scopo di pubblicità o a qualunque altro scopo venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati dei muri di cinta, delle cancellate o applicato sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata purché visibili da vie e spazi pubblici;*
- e) apposizioni di tende sullo spazio pubblico, nelle arcate dei portici e all'esterno delle vetrine, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;*

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravate dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939,

n.1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti.

L'istanza per l'autorizzazione del Dirigente ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Dirigente non si pronuncia nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Comune del loro inizio. L'autorizzazione edilizia ha validità un anno dal suo rilascio.

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

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

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

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

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

Art.5 Lavori eseguibili d'urgenza

Le opere provvisoriale e quelle per salvaguardare la pubblica incolumità possono essere eseguite senza preventiva domanda di concessione o di autorizzazione, fermo restando l'obbligo per il proprietario dell'immobile di dare immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione edilizia per gli accertamenti del caso.

La mancata presentazione del progetto, entro 30 giorni, comporta le procedure e sanzioni per le opere considerate abusive con l'apertura dei relativi procedimenti amministrativi e giudiziari.

Art.6 Domande di concessione e di autorizzazione edilizie

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

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

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

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
- c) l'indicazione del numero di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore;

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

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

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

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

Fatti salvi i casi in cui la natura e dimensione degli interventi che a giudizio del progettista e del Dirigente Tecnico dell'Ente, possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) per le nuove costruzioni:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico generale e, se previsto, dello strumento urbanistico attuativo; stralcio delle carte dei vincoli come Piano Paesaggistico, PAI, ecc... -

- 2) stralcio aereofotogrammetrico in scala 1:2.000 con la localizzazione dell'area interessata e l'ubicazione delle opere da realizzare;
- 3) estratto di mappa catastale o del tipo di frazionamento e visura catastale rilasciata in data non anteriore a sei mesi;
- 4) rilievo piano altimetrico del lotto in scala 1:200 con il conteggio della sua effettiva superficie;
- 5) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto, del formato minimo cm 10x15;
- 6) planimetria in scala 1:200/1:500, nella quale devono essere rappresentati:

l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti;

la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.);

le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa evidenziare i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante;
- 7) disegni in scala 1:100 delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche e altimetriche;
 - dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - rapporti di illuminazione;
 - ubicazione degli apparecchi igienici;
 - ubicazione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
 - le strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
- 8) sezioni scala 1:100 messe in relazione all'ambiente circostante e alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed alla quota di imposta della costruzione, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
- 9) disegni in scala 1:100 dei prospetti estesi agli edifici aderenti, con la rappresentazione dell'andamento altimetrico del terreno esistente e di progetto e l'indicazione delle aperture e degli infissi, dei materiali impiegati e delle coloriture, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici. La tavola dei prospetti dovrà contenere anche appositi particolari e il richiamo ai materiali di cui al vigente Piano del Colore e dell'arredo urbano.

- 10) documentazioni sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.).
- 11) relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare, ivi compreso uno specifico elaborato esplicativo dell'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare, nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche in applicazione delle leggi vigenti. Analogo elaborato dovrà essere predisposto ed allegato alla relazione illustrativa, ove occorra, per quanto attiene il rispetto delle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e prevenzione incendi.
- 12) elaborato contenente la stima del costo di costruzione determinato sulla base del decreto del Ministero dei LL.PP. e da questi emanato annualmente in applicazione del 1° comma dell'art.6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione, se dovuto, computato ai sensi del decreto Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 11 novembre 1977 e suoi eventuali aggiornamenti. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovrà essere presentato a cura del richiedente un computo metrico estimativo delle opere da realizzare.
- 13) nulla osta del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco, ove prescritto.
- 14) nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, o di altri enti, laddove previsto dalla normativa vigente.
- 15) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.
- 16) relazione geologica/idrogeologica, solo per le richieste di concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, una sola volta, particolari costruttivi e decorativi in scala adeguata ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Gli elaborati, numerati e piegati nel formato 21x29,7, dovranno essere datati e firmati dal progettista e dal proprietario e presentati in quattro copie.

B) per le demolizioni e ricostruzioni:

- 1) Tutte le documentazioni di cui al precedente punto "A"
- 2) Modello ISTAT Rilevazione dell'attività edilizia opere da demolire;
- 3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedono una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:100 degli edifici da demolire, relativo alla piante di tutti i piani e alle sezioni più individuate, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) Ristrutturazioni edilizie:

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

D) Per gli interventi su edifici di interesse storico ambientale:

- 1) La documentazione di cui al punto C, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.
- 2) Relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfeticità).

La relazione redatta da ingegnere, architetto od altro professionista abilitato.

Gli edifici ricadenti nella perimetrazione interna alle zone B definiti come "Agglomerato di antica e recente formazione contraddistinte da valori storici, naturalistici e ambientali" sono altresì soggetti alle prescrizioni particolari descritte nelle Norme Tecniche di attuazione del PRG allegato al presente R.E.

Art.8 Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione.

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

La documentazione relativa alla individuazione e descrizione dei luoghi ove si intende intervenire deve comunque essere osservata con giuramento nelle forme di legge dal progettista,

A) Per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:

- 1) la documentazione di cui ai punti C, D del precedente articolo, riferita

alle sole parti per le quali si intende intervenire:

B) per altri interventi:

- 1) la documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

Art.9 Il certificato di destinazione d'uso del suolo

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

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

Art.10 Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo

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

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

- 1) foglio catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio sui quali sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
- 2) quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione rilasciate dall'Agenzia del Territorio.

Le documentazioni di cui al punto 1) dovranno essere attestate da un tecnico abilitato.

Art.11 Rilascio del certificato d'uso del suolo

Il certificato d'uso dell'area è rilasciato dal Dirigente entro 30 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte dell'Ufficio Tecnico, sono riportati:

- Le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico, nonché le prescrizioni discendenti dalle norme tecniche del P.R.G.

- I vincoli esistenti;
- L'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate con deliberazione del Consiglio Comunale;
- La situazione dei piani attuativi;
- La situazione dei programmi pluriennali di attuazioni ai sensi dell'art.13 della Legge 10/77;
- Ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni interne o di giunta municipale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio.

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

Art.12 Procedura per la presentazione della domanda. Tassa edilizia

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

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

Art.13 Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri

Le domande di concessione e di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione all'ufficio qualora nel corso dell'istruzione della richiesta di concessione o di autorizzazione l'organo competente ritenga necessario richiedere chiarimenti, altri elaborati e documenti, ne fa richiesta scritta all'interessato, nelle more il procedimento rimane sospeso. La comunicazione al titolare della domanda deve contenere ogni indicazione atta a rendere conforme il progetto alle norme urbanistiche ed edilizie. L'esame della domanda assumerà l'ordine cronologico della data di presentazione della integrazione istruttoria richiesta. La mancata presentazione, entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, importa la revoca tacita della domanda di concessione o di autorizzazione.

Dell'Istruzione della domanda di concessione o di autorizzazione viene redatto un rapporto contenente le osservazioni, e le richieste e le valutazioni dei funzionari preposti a tale fase nel procedimento. Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'ufficiale sanitario, per quanto di sua competenza;
- dell'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetrica, allineamenti di distanze, ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;

Art.14 Commissione edilizia. Composizione

La Legge Regionale n° 05 del 05/04/2011 ed in particolare l'art.19, comma 1°, stabilisce che la Commissione Edilizia Comunale vengono soppresse.

Art.15 Compiti della commissione edilizia

Soppreso

Art.16 Adunanze della Commissione edilizia

Soppreso

Art.17 Rilascio della concessione edilizia

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli devono essere presentate al competente ufficio del Comune, che rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo, comunicando il nominativo del responsabile del procedimento di cui all'art. 4 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

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

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata. L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977 n.10 debbono essere trascritti, a cura dell'amministrazione comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazio-

ne dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

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

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

L'ufficio tecnico comunale istruisce le domande seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferita al numero progressivo di acquisizione nei registri, riportato nel rispetto della data di arrivo e del numero di protocollo generale.

L'ufficio suddetto, nel caso in cui ritenga insufficiente la documentazione prodotta, richiede una sola volta all'interessato, nei successivi trenta giorni, le integrazioni documentali. Qualunque provvedimento o richiesta assunti dal Comune nell'ambito del procedimento di rilascio della concessione edilizia deve essere comunicato anche al progettista. L'esame della domanda, conseguentemente, assume l'ordine cronologico della data di presentazione della integrazione dei documenti richiesti per l'istruttoria.

La mancata presentazione, entro sei mesi dalla data di ricezione della richiesta delle integrazioni documentali, comporta l'archiviazione della pratica.

Il Responsabile del procedimento adotta il provvedimento finale entro 75 giorni.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di tutti i nulla osta, visti, autorizzazioni, previsti dalle normative vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa (sismici, ambientali, idrogeologici, ecc..)

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione nell'albo pretorio on-line del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

Art. 17.2 - Determinazioni dell'Amministrazione comunale sulle domande di concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di bilancio comunale per la loro realizzazione entro l'anno finanziario successivo o dell'impegno convenzionato del concessionario a realizzarle entro il termine di richiesta dell'agibilità dell'opera da realizzare.

Il rilascio di concessioni nell'ambito di singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impegno convenzionato del lottizzante a realizzare tutta l'urbanizzazione prevista entro il termine di ultimazione della costruzione oggetto di concessione.

Tali norme non si applicano nelle zone agricole, per le costruzioni a servizio della produzione.

Il rilascio della concessione è vincolato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e altri oneri inerenti la concessione o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. In tal caso occorrono idonee garanzie finanziarie a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione;
- c) idonee garanzie finanziarie, a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione, in caso di rateizzazione degli oneri di cui al precedente punto c);

La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione, corrisposto.

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

Art.18 Rilascio dell'autorizzazione

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul c/c vincolato presso la tesoreria del Comune degli oneri relativi.

L'autorizzazione viene rilasciata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune. L'autorizzazione edilizia ha validità per un anno dal suo rilascio.

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

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

Art. 19 - Titolare della concessione edilizia e autorizzazione edilizia

La concessione o autorizzazione edilizia è personale, è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata ed è data dal Dirigente del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

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

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

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

Art. 20 - Validità e decadenza della concessione di edificare

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

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà fare istanza di rinnovo della concessione, sempreché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari e sempreché non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art.13 della

legge 10/77.

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

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

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

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

Art. 21 - Varianti al progetto.

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

Resta stabilito che con la determinazione del Dirigente del Servizio sul progetto di variante, di norma restano invariati i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

CAP. II bis - DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

Art. 21.2 - Oggetto della Denuncia di Inizio Attività

In alternativa a concessioni od autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice Denuncia di Inizio Attività, i seguenti interventi:

a) *gli interventi edilizi minori, di cui al comma 7° dell'articolo 4 del Decreto Legge n° 398/1993 convertito con modificazione dalla Legge n° 493/1993, come sostituito dall'articolo 2 comma 60° della Legge n° 662/1996 e dal D.L.n°67/97 convertito con la legge n°135/97:*

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;

- recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- sistemazioni di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art.2 del D.M.LL.PP. 02.04.1968, non modifichino la destinazione d'uso;

- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

b) *le ristrutturazioni edilizie;*

c) *gli interventi sottoposti a Concessione Edilizia, se disciplinati dai piani attuativi che contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;*

d) *i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici recanti previsioni di detta-*

glio.

La Denuncia di Inizio Attività per le opere soggette a concessione, in conformità all'articolo 1 commi 6°-7°-8°-9° e 10° della Legge 21 dicembre 2001 n° 443, è applicabile esclusivamente in quelle aree specificamente disciplinate da piani attuativi o che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione o di ricognizione degli stessi, o in aree disciplinate comunque da idonei strumenti urbanistici recanti analoghe previsioni di dettaglio.

L'atto di ricognizione di cui al comma precedente può essere effettuato dall'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati.

Ove l'Amministrazione non ottemperi entro il tempo di cui sopra all'atto di ricognizione, si prescinde dallo stesso, purché il progetto sia stato accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale il Progettista asseveri l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche di cui sopra.

La Denuncia di Inizio Attività ha la medesima efficacia della Concessione Edilizia o della Autorizzazione Edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

Art. 21.3 - Presentazione della Denuncia di Inizio Attività

Per effettuare gli interventi ammessi mediante tale procedura, almeno 20 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, nel caso di opere soggette ad autorizzazione edilizia, l'avente titolo deve inoltrare al Dirigente del Settore un'asseverazione delle opere che intende eseguire e dell'ammontare del contributo concessorio dovuto, sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata altresì dalla dichiarazione di inizio attività, la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contiene l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.

Nel caso di interventi che siano ricadenti in aree disciplinate da piani attuativi, l'asseverazione di cui al comma precedente deve essere inoltrata almeno 50 giorni prima. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) Il titolo legittimante di cui al precedente articolo 24;*
- b) gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi, in conformità a quanto previsto all'articolo 36;*
- c) la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri la conformità a tutti gli strumenti urbanistici e alla normativa di eventuali piani esecutivi, nonché il rispetto delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, come pure, se del caso, degli Indirizzi di qualità architettonica e urbana;*

- d)** nel caso di richiesta di Concessione Edilizia in zone normate da strumenti esecutivi, dichiarazione del Tecnico che asseveri l'esistenza di tale piano attuativo, che contenga precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, con indicazione dell'eventuale dichiarazione del Consiglio Comunale sulla sussistenza di tali requisiti;
- e)** la nomina del Tecnico Progettista che assevera le opere da farsi e del Direttore dei lavori a cui si intende affidare la direzione dei lavori;
- f)** i pareri e/o le autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- g)** l'atto d'obbligo laddove richiesto;
- h)** una dichiarazione contenente nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale ed eventuale indirizzo di posta elettronica del denunciante nonché l'elezione del domicilio ove inviare tutte le comunicazioni inerenti la denuncia e l'indicazione della persona incaricata di riceverle. In difetto di tali indicazioni, ovvero se l'elezione di domicilio sia o divenga inidonea, tutte le comunicazioni verranno inviate ai soggetti di cui ai punti e) e si intenderanno come validamente effettuate direttamente al denunciante.

La realizzazione degli interventi di cui al comma 6° che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico ambientale e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490, (comma 8° articolo unico della Legge n° 443/2001);

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 4, comma 11°, del Decreto Legge 5 ottobre 1993 n° 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti (comma 9° articolo unico della Legge n° 443/2001);

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990 n° 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia e' priva di effetti (comma 10° articolo unico della Legge n° 443/2001).

Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità , ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

Decorsi 20 giorni dalla data di presentazione (50 nel caso di cui al comma 2°) il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- *all'eventuale deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n° 1086, ed a munirsi dell' autorizzazione di cui alla Legge 2 febbraio 1974 n° 64;*
- *al pagamento per intero degli oneri concessori da lui determinati e fatto salvo l'eventuale conguaglio a seguito di controllo da parte dell'Amministrazione;*
- *ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, delle Ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero dei Lavori Pubblici dell' 1 giugno 1990 n° 1729/UL;*
- *alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 3°, con gli estremi di presentazione e accettazione.*

Art. 21.4 - Controlli della Denuncia di Inizio Attività

L'Ufficio, entro il termine di 20 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione di inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 20 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.

Nel caso di opere altrimenti sottoposte a Concessione edilizia in aree per le quali è necessario procedere preliminarmente ad atto di ricognizione del piano attuativo, il termine di 20 giorni di cui sopra inizia a decorrere dal trentesimo giorno dal ricevimento della richiesta.

Qualora, entro il termine di inizio attività, il Dirigente del Settore, vista l'istruttoria tecnica, riscontri un'irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere; eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme. L'ordine suddetto viene trasmesso in copia al Servizio Repressione Abusivismo Edilizio per i controlli di competenza.

Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, (90 nel caso di cui al comma 2° del presente articolo), il Dirigente del Settore può verificare d'Ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme vigenti. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Servizio Repressione Abusivismo Edilizio per i controlli di competenza.

Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori, nonché il certificato di collaudo finale a firma del Progettista abilitato, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato. Tale certificato di collaudo finale vale come certificato di conformità edilizia.

Art. 21.5 - Decadenza degli effetti della Denuncia di Inizio Attività

Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:

- *mancato inizio entro un anno o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;*
- *ritiro da parte del Tecnico Progettista dell'asseverazione resa;*
- *adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.*

Art. 21 sexies - Vizi della Denuncia di Inizio Attività

Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, col regolamento edilizio vigente o con qualunque altra normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni previste dalle leggi in tema di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo od in totale o parziale difformità dallo stesso.

Il Dirigente del Settore in tal caso, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

REPUBBLICA ITALIANA

Legge 30 luglio 2010, n. 122

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica (G.U. del 30 luglio 2010, n. 176)

Art. 49. Disposizioni in materia di conferenza di servizi 4-bis. L'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è sostituito dal seguente: "Art. 19. Segnalazione certificata di inizio attività – Scia

1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le

iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato

provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo pe-

riodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

5. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Ogni controversia relativa all'applicazione del presente articolo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Il relativo ricorso giurisdizionale, esperibile da qualunque interessato nei termini di legge, può riguardare anche gli atti di assenso formati in virtù delle norme sul silenzio assenso previste dall'articolo 20.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni".

4-ter. Il comma 4-bis attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione, e costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m) del medesimo comma. Le espressioni "segnalazione certificata di inizio di attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio di attività" e "Dia", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina di cui al comma 4-bis sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio di attività recata da ogni normativa statale e regionale.

Le disposizioni del presente Capo II bis, si adeguano in modo dinamico alle norme nazionali e regionali in materia urbanistica-edilizia e di comparto.

CAP. III – ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 22 - Inizio dei lavori - Punti di linea e di livello

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

Entro dieci giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato, trascorsi altri 20 giorni, potrà comunicare l'inizio dei lavori.

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

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

Il titolare della concessione deve comunicare all'amministrazione comunale per iscritto la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 23 - Direttore dei lavori e costruttore.

Il titolare della concessione di edificare, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore; quest'ultimo dovrà essere iscritto alla C.C.I.A.A. e essere in regola con il documento unico di regolarità contributiva (DURC).

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

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

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

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

Art. 24 - Responsabilità

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

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

Art. 25 - Ordine di cantiere

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con numero e data della relativa concessione o autorizzazione, indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, dei coordinatori per la sicurezza, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione di edificare o l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori, nonché i relativi nulla osta e la copia dei disegni approvati perché ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunali e regionali.

Art. 26 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art. 27 – Visite di controllo termini e modalità

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

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

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

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

In tutti gli altri casi il titolare della concessione o dell'autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

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

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

- 10 giorni per l'inizio dei lavori;
- 10 giorni per la copertura dell'edificio;
- 10 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

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

Art. 28 – Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- a)** le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza *di cui al D. Lgs n.80/2008*;

- b) le norme di prevenzione incendi;
- c) l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d) la responsabilità relativa a danni e ingiustificata molestia a persone e cose pubbliche e/o private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e in casi di recidiva imporre, previa diffida, la sospensione dei lavori o la chiusura del cantiere.

Art. 29 – Ultimazione dei lavori e relativo verbale

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, gli infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile. Dell'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale dettagliato, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo delegato e con il direttore dei lavori, dal quale devono risultare:

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

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

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

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

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

Art. 31 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione di edificare o dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere, al fine di ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, deve indirizzare al Sindaco, dopo che i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, apposita domanda.

Per gli immobili con destinazione residenziale alle richieste di cui al comma precedente deve essere allegata una perizia giurata a firma di un tecnico responsabile dei lavori che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta.

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

La visita di controllo, sia dell'Ufficio Tecnico Comunale che dell'Ufficiale Sanitario, deve essere effettuata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o di integrazione della documentazione.

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

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

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal responsabile del servizio entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o di integrazione della documentazione per gli immobili con destinazione residenziale ed entro novanta giorni per gli immobili con destinazione diversa, e ciò qualora non sussistano impedimenti e comunque dopo che il titolare della concessione o dell'autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali, della tassa di concessione

governativa e della quota parte dell'onerosità della concessione di edificare afferente il costo di costruzione, determinata in sede di rilascio della concessione.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, per gli immobili con destinazione residenziale, si intende conseguita se entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o di integrazione della documentazione non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Il rilascio di autorizzazione dell'abitabilità o di agibilità è subordinato inoltre all'emissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.28 della legge 2 febbraio 1974 n.64, del certificato di conformità delle opere alle norme per le costruzioni in zona sismica nonché all'avvenuta denuncia dell'iscrizione o della variazione catastale dell'immobile. Altresì debbono essere allegati i certificati relativi alla regolare esecuzione degli impianti tecnici (es.: idrico, elettrico, termino, antincendio, gas, ecc.).

Inoltre si applicano le indicazioni normative di cui alla legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 e successive modifiche ed integrazioni e di cui alla legge 23 giugno 2014, n. 14 relativamente a semplificazioni in materia edilizia, procedure per il rilascio delle certificazioni di abitabilità e agibilità.

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

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

Art. 32 – Definizione degli indici e dei parametri

- a) **area edificabile (Ae):** rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione;
- b) **indice di fabbricabilità territoriale:** è il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente capoverso l, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti;
- c) **servizi e attrezzature:** le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti;
- d) **destinazione d'uso:** per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni;
- e) **indice di fabbricabilità fondiaria:** è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, se non interne alle pertinenze dei lotti edilizi;
- f) **superficie minima del lotto edificabile (Sm):** indica la superficie minima edificabile prescritta dagli strumenti urbanistici;
- g) **indice di utilizzazione fondiaria (Ut):** esprime la superficie massima in mq. (comprese le protezioni sull'area edificabile dei volumi interrati computati e non nella cubatura) per ogni mq. di area edificabile;
- h) **rapporto di copertura:** è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la protezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, compresi i portici, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi non tamponati e da pensiline;
- i) **altezza massima (H):** indica l'altezza massima misurata in ml. con-

sentita dagli strumenti urbanistici;

- l) volume:** è quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il relativo progetto la cui altezza è determinata secondo il successivo art. 33;
- m) numero dei piani:** dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrotto se abitabile ai sensi del seguente art. 39;
- n) distacco fra gli edifici:** è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurati nei punti di massima sporgenza con esclusione di balconi o altri sbalzi non tamponati con un aggetto inferiore a ml 1,50 e di manufatti sovrastrutturali leggeri come i pergolati o simili. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni;
- o) distacco dai confini e dalle strade:** è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine od il ciglio stradale inteso come limite dell'intero manufatto stradale compresi marciapiedi, banchine transitabili, parapetti e recinzioni. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto;
- p) superficie utile:** è la somma delle superficie di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci;
- q) accessori:** dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi;
- r) lunghezza massima dei prospetti:** è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Art. 33 – Criteri per il computo degli indici edilizi

Non possono essere computate nell'area edificabile:

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

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

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

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

Quando i fabbricati venissero costruiti all'interno dell'allineamento delle vie o piazze, l'arretramento sarà considerato agli effetti del computo metrico dell'altezza, a condizione che sia sistemato a livello della strada o piazza. Perché un fabbricato non sia considerato lungo una strada occorre che ne disti almeno metri quindici.

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

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

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

Fabbricati tra due strade: quando un fabbricato si trova tra due strade di larghezza diversa, l'altezza consentita dalla strada di maggiore larghezza

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

Le distanze minime dalla rete stradale (ds) sono disciplinate dal D.M. 1/4/1968 e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici relativi alle varie zone. Le disposizioni che regolano l'altezza dei fabbricati in rapporto alla distanza del ciglio stradale devono essere applicate computandone la media.

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

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

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

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

- *i portici destinati ad uso collettivo anche se aperti su di un solo lato o più lati;*
- *verande, logge, tettoie, pensiline, nei limiti del 20% del volume consentito dell'edificio; per le sole zone agricole le verande e le tettoie fino a mq.20,00;*
- *i balconi in aggetto, le pensiline, i pergolati, i cornicioni e altri elementi di carattere sovrastrutturale o ornamentale;*
- *i volumi tecnici così come specificato nel successivo comma.*

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

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

Possono ad esempio essere considerati "Volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

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

Art. 33.2 – Lotti interclusi

A fronte di tale principio fondamentale e dei suoi corollari, la prassi giurisprudenziale ha coniato una deroga eccezionale, dagli incerti confini, in presenza di una peculiare situazione di fatto che ha preso il nome di «lotto intercluso». Tale fattispecie si realizza, secondo una preferibile rigorosa impostazione, allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente:

- sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
- si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
- sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;
- sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al PRG.

In sintesi si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico.

Art. 33.3 – Distacchi

I distacchi rappresentano le distanze di elementi puntuali tra di loro, tra elementi puntuali ed elementi lineari, di elementi lineari tra di loro.

Il distacco, o la distanza da un elemento lineare va misurato perpendicolarmente a tale elemento.

Le norme relative ai distacchi non si applicano per le pareti di un medesimo edificio, che sono soggette alle norme di regolamento edilizio per gli spazi interni, siano essi chiusi che aperti su strada.

La distanza dalle pareti finestrate di edifici esistenti va computata in corrispondenza della parte effettivamente finestrata, quando l'edificio esistente abbia un distacco dal proprio confine minore a quello previsto dalle presenti norme, mentre va computata lungo l'intera parete, quando la stessa sia posta a distanza maggiore o uguale a quella prescritta.

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

Art. 34 – Classificazione dei locali

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

Categoria A.1:

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

Categoria A.2:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) locali di autorimesse non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono locali accessori, individuati nel presente Regolamento come di categoria S, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza.

Categoria S.1:

- a) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

Categoria S.2:

- a) vani scala;
- b) corridoi e disimpegni quando superano i 12 mq di superficie o 8 mt.

- di lunghezza;
- c) ripostigli, magazzini e depositi;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) locali con macchinari con funzionamento automatico o che necessitano del solo avviamento e/o di scarsa sorveglianza;
 - f) lavanderie, stenditoi e legnaie.

Categoria S.3:

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

I locali non espressamente elencati nei precedenti comma vengono classificati per analogia.

Art. 35 – Caratteristiche dei locali

1) Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono avere un'altezza di mt. 2,70 e devono essere:

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

L'altezza minima dei locali della categoria A1, non deve essere inferiore a metri 2,70; riducibile a metri 2,55 per i comuni montani al di sopra dei

1.000 s.l.m.; per la categoria A2 non deve essere inferiore a metri 3,50, aumentabile a metri 4,50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100.

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

Per la Cat. S le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima media interna consentita è di m 2,40, con l'eccezione dei locali destinati a cantina, garage o locali tecnici, per i quali l'altezza minima interna è di m. 2,00.

I locali di Cat. S.1 non possono aver accesso diretto da locali di Cat. A ma solo attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere la caratteristica precedente e gli altri possono avere accesso dai locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di Cat. S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

Art. 36 – Impianti speciali di areazione

Nei casi di adozione di impianti di aerazione o di aria condizionata la cui esecuzione deve essere affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e prima dell'effettivo rilascio dell'autorizzazione o concessione deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto.

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

In casi particolari, per i locali di Cat. S, possono essere consentite canne interne di ventilazione aperte in sommità ed alla base per la creazione di un tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

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

Art. 37 – Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione delle altezze minime consentite viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi prescritti, con minimo assoluto di m 2,00 per i locali di cat. A.

Art. 37.2 – Soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 2,00 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

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

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 sia al disotto che al di sopra del soppalco.

Art. 38 – Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A.1, A.2 ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano locali di cat. S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A.1 e A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano.

Art. 39 – Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m 2,70; la quota del soffitto sia mediamente m 1,40 più alta della quota del marciapiede; esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un 1/3 della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato; la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali per fabbricati compresi nella zona storica o dichiarati di interesse architettonico o ambientale nei grafici di PRG o comunque vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 e loro successive modifiche ed integrazioni, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 40 – Piani interrati

Eventuali locali il cui soffitto sta più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzate per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio. L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

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

Art. 41 – Piani terreni

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

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

Art. 42 – Sottotetti

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

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

Le falde dei sottotetti, a meno di essere considerati interamente abitabili ai fini dell'applicazione degli indici e del pagamento degli oneri, non possono avere quota di imposta netta superiore a m.1,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano, mentre l'altezza massima interna

utile non può superare 2,70 metri.

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

Art. 42.2 – Recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati, secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 4/2003, è ammissibile con riguardo agli edifici degli edifici esistenti e regolarmente realizzati al 03/01/2012, data di approvazione della L. R. Sicilia 03/01/2012, n. 1, pubblicata sul B.U. R. Sicilia Suppl. Ord. 13/01/2012, n. 2 come sotto richiamato:

Art. 18.

Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio

1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi

metri 1,50 per la superficie relativa.

6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

9. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

10. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Art. 43 – Spazi interni agli edifici

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra e superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minima assoluto di mt 25.00;
- b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non sia inferiori a mt. 4,00;
- c) **cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno in cui la dimensione orizzontale minima non sia inferiore ad 1/4 dell'altezza del muro più alto che prospetti sul cortile ed in ogni caso non inferiore a m. 2,50. La superficie orizzontale non sarà inferiore ad 1/8 di quella delle pareti che prospettano il cortile. Nei cortili non sono ammessi sporgenze superiori a cm 40 e rientranze superiori a m.1,00.

Art. 44 – Chiostrina

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

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

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

Art. 44.2 – Prescrizioni e contenuti progettuali

In generale i materiali devono soddisfare le seguenti caratteristiche secondo i principi di ecosostenibilità e biocompatibilità del processo edilizio:

Ecologicità

- devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
- devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute;

Riciclabilità

- i materiali di base devono essere riciclabili (pre-assemblaggio);
- i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;

Igienicità e sicurezza a tutela della salute

-non devono favorire lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi; -non devono produrre emissioni nocive

(vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa, uso e rimozione;

Sicurezza in caso d'incendio

-non devono produrre gas velenosi, -se destinati ad uso strutturale devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;

Traspirabilità e permeabilità al vapore

-devono evitare concentrazioni dannose di gas, umidità e sostanze nocive in sospensione negli ambienti domestici;

-devono favorire un clima confortevole;

Proprietà termiche ed acustiche

-devono favorire il mantenimento del calore nei mesi freddi ed alta inerzia termica;

-devono ostacolare la diffusione del calore nei mesi caldi;

-devono garantire un corretto isolamento acustico;

Durabilità

-devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;

-devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;

Reperibilità in loco

-oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, preservano l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale.

Art. 45 – Norme edilizie per le nuove case rurali

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

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

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

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

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10,00 oltre le distanze fissate dal D.M. 1/4/1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m. 3.00. Le stalle debbono avere cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

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

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

Art. 46 – Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di cat. A.1, ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto e il pavimento. Per i locali di categoria A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi di cui al precedente art. 28.

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

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

Art. 47 – Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della rete fognaria o, in mancanza di questa, in fosse settiche (tipo imhoff) da scaricare periodicamente (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'Ufficio Tecnico Comunale, di concerto con l'Ufficiale Sanitario, verifica la rispondenza degli scarichi alle norme di tutela e regolamentari vigenti nel territorio della Regione. Di tale avvenuto accertamento deve farsi menzione nel certificato di abitabilità o di agibilità.

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

Nei cortili e negli spazi aperti pavimentati le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura o in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, o ancora verso la campagna a mezzo di canalizzazioni scoperte che non devono essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature, ove

esistente, o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto specifica autorizzazione comunale.

Art. 48 – Impianti sanitari minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidè, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica.

I wc devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 49 – Rifornamento idrico e impianto sollevamento acqua

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati soltanto se dichiarata potabile dai laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere comunque consentito dall'Autorità Sanitaria.

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

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

CAP. III – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 50 – Numero e tipo delle scale – vani ascensore

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, devono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi.

Art. 51 – Focolai, camini e condotte di calore

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

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

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

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

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

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

Art. 52 – Bocche antincendio

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

Art. 53 – Condotti di gas

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

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

Art. 54 – Autorimesse

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

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

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

Art. 55 – Impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

Art. 56 – Prescrizioni diverse

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

CAP. IV – NORME RELATIVE ALL'ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Art. 57 – Interventi e verifiche dell'isolamento termico

Gli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, dotati di impianto di riscaldamento o di climatizzazione, in relazione alla loro tipologia e alla loro destinazione d'uso, devono essere conformi alla vigente normativa in vigore.

L'isolamento termico degli edifici contribuisce notevolmente al risparmio energetico, ma alla produzione e allo smaltimento dei materiali termoisolanti sintetici si collegano vari rischi ambientali. Pertanto si dovrebbero preferibilmente usare materiali d'origine minerale e vegetale, mentre quelli sintetici (EPS, XPS, PUR) solo nel caso in cui non dovesse esistere un'altra soluzione. In questo caso sono da usare i materiali schiumati con CO₂.

Art. 58 – Verifiche dell'isolamento termico - licenze di abitabilità

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

In tutti gli altri casi il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che li competono certifichi sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.

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

CAP. V – ARREDO URBANO

Art. 59 – Decoro generale

Si applicano le norme vigenti di cui al Piano del Colore e dell'arredo urbano, approvato dal Comune di Canicattini Bagni.

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche, le attrezzature tecniche (i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e la telefonia, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e TV) devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in maniera tale da non costituire disturbo, confusione o pericolo per la salute pubblica.

Art. 60 – Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e il Comune stesso, il Dirigente Tecnico previo accertamento dell'U.T.C., può obbligare i proprietari all'esecuzione dei lavori di riparazione e/o di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Dirigente Tecnico può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze, il Sindaco può provvedere di autorità, a spese dell'interessato.

Art. 61 – Tabelle stradale e numeri civici

Tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni nel rispetto delle tipologie costruttive caratteristiche e di decoro degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Art. 62 – Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

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

ai servizi pubblici.

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

Art. 63 – Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite verso spazi pubblici dalle autorimesse pubbliche o private devono essere segnalate. Fra le uscite dalle autorimesse e quelle pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di dieci metri. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dalle autorimesse o dai parcheggi è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art. 64 – Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

I basamenti in pietra da taglio, se deteriorati per vetustà, umidità, degrado, debbono essere realizzati dello stesso materiale.

E' vietato realizzare nel centro abitati basamenti con pietrame o materiale tipico dei rivestimenti murari di recinzioni e villette. E' vietato l'uso di ritagli di marmi di diverso tipo.

Art. 65 – Elementi aggettanti

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

Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di m.3,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m. 1,20 e purché la larghezza non sia superiore a 1/10 della larghezza della strada e rientrano entro il filo del marciapiede.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 3,00 dal marciapiede rialzato. Tuttavia è possibile realizzare parti aggettanti su suolo pubblico con sporgenze di m. 0,30 e ricadono entro il filo del marciapiede.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di

dette parti aggettanti deve essere di m 4,50.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 1,50 dal confine, ad eccezione degli sporti previsti dal 1° comma.

Art. 66 – Intercapedini

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

Art. 67 – Coperture

Le coperture e i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto con particolare riguardo alle colorazioni e ai materiali di finitura.

Le coperture a tetto devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano tali acque, previ pozzetti sifonati, nella rete fognaria delle acque bianche, ove esistente.

I pluviali che nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile per una altezza di almeno m 2,00.

Art. 68 – Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti pubbliche vie o piazze possono essere delimitate o recintate.

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

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, e *non devono essere inferiori* a m. 2,00 della quota stradale.

Art. 69 – Materiali di finitura e coloriture esterne

Tutti gli edifici e manufatti in genere, per quanto si riferisce ai materiali di finitura ed alle decorazioni e tinteggiature, debbono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio stesso ed all'ambiente circostante. Tutte le facciate e le pareti esterne comunque visibili dal suolo pubblico, o di uso pubblico, dovranno attenersi al Piano del Colore del Comune approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 16/05/2011.

Gli intonaci e i rivestimenti murali devono garantire la permeabilità al vapore delle pareti. Pertanto è da evitare l'uso di rivestimenti impermeabili quali pitture sintetiche, carte da parati viniliche, metalliche e similari, nonché colle sintetiche per la loro posa.

Art. 70 – Mostre, vetrine, insegne, tende, targhe

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici con particolare riguardo ai materiali, colori e forme in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente, e dovranno attenersi al piano del colore del Comune approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 16/05/2011.

Art. 71 – Vetrine

Soppresso

Art. 72 – Tende

Soppresso

Art. 73 – Pubbliche affissioni

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

Lo spazio pubblicitario non dovrà superare in altezza la dimensione di ml 2.80 e dovrà essere staccato da terra di almeno 50 cm.

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

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

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

Le affissioni sono infine tassativamente proibite nelle costruzioni che

presentano i decori a intaglio tipici degli edifici storici del centro.

Art. 74 – Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc.. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno rampe e parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm 50.

Art. 75 – Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi e i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della loro sostituzione in caso di deperimento.

Per il rilascio di autorizzazioni ad eseguire lavori in zone verdi e giardini storici, aree vincolate ai fini paesaggistici, è necessario acquisire il parere preventivo e/o l'autorizzazione da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa o di altri enti all'uopo preposti.

Ai fini delle distanze da utilizzare per l'impianto di alberi si applicano le regole del codice civile.

I proprietario sono responsabili del mantenimento del verde, della pulizia e dalla rimozione di rifiuti e simili fino al conferimento in discarica.

Art. 76 – Depositi di materiali

I depositi di materiali su aree scoperte, sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

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 e/o il Dirigente Tecnico, potrà promuovere i provvedimenti necessari ad ottenere il rispetto delle suddette condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastato, visibili da strade o spazi pubblici non sono ammessi nelle zone residenziali. Essi sono ammessi nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non pregiudichino comunque il decoro o costituiscono pericolo per la pubblica igiene e incolumità.

Art. 77 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti *utilmente riciclabili e dell'indifferenziato*.

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

Detti locali dovranno essere realizzati anche per le costruzioni destinate ad attività produttive, commerciali, agricole. Le dimensioni dovranno essere proporzionate rispetto all'azienda.

Art. 78 – Cassette per corrispondenza

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

Art. 79 – Norme particolari

*La concessione o l'autorizzazione a costruire autorimesse private, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc, a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme *previa verifica del volume consentito*. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.*

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

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

Art. 80 – Aree scoperte

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

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

Art. 80.2 – Stabilità e sicurezza delle costruzioni

Sia per le nuove costruzioni che per gli interventi edilizi nelle costruzioni

esistenti, devono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle costruzioni, con particolare riguardo alle norme sismiche e di sicurezza degli impianti.

Art. 80.3 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate ad uso pubblico, è a carico dei proprietari.

CAP. VI – NORME PARTICOLARI

Art. 81 – Eliminazione barriere architettoniche

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971 n.118 nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384 nella L. 9/1/1989 n. 13 e relativa circolare esplicativa e nelle eventuali leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

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

Anche per l'edilizia privata e per le attività produttive è necessaria la progettazione di cui alla L. n.13/89 e L. n.104/92 e rispettive verifiche di accessibilità, adattabilità e fruizione degli immobili.

Art. 82 – Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nella zona A e B, la superficie da destinare a parcheggi viene calcolata in misura di 1/20 della cubatura realizza.

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

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

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

Art. 83 – Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, il Dirigente Tecnico può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi aspetti di volume, di linee, di colore e di materiali.

Art. 84 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 85 – Locali per allevamento e ricovero di animali

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

I locali per allevamento e ricovero degli animali, anche di tipo amatoriale, debbono essere dislocati fuori dal centro del perimetro edificato e posti alla distanza di mt. 200 dall'inizio dell'abitato.

Art. 86 – Impianti per lavorazione insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative. Le attività produttive che assolvono ai requisiti di cui al T.U. delle leggi sanitari e del D. Lgs n.152/2006 e ss.mm.ii., possono mantenere le destinazioni d'uso all'interno del perimetro edificato anche nelle more della realizzazione del progetto del P.I.P. -

CAP. VI – DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

ART. 87 – Modalità per l'apertura e la coltivazione

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere viene rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

ART. 88 – Procedura per la richiesta

La richiesta del Sindaco per la concessione con convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per l'apertura o coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

- a) L'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) L'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d) il nominativo del direttore della cava.

Documenti tecnici da allegare alla richiesta a corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione.

A) Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria stralcio del Piano Regionale delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1: 5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;

- 2) estratto autentico di mappa, in scala 1 :1.000 oppure 1: 2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1: 2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- 4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;
- 5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1: 2.000, estesa, all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
- 6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc..

C) Lo schema di convenzione da stipularsi con il richiedente, che preveda:

- a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
- b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rimanenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
- c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 89 – Procedura per il rilascio della concessione

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura come stabilito dall'art.15. L'Ufficio Tecnico rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 90 – Revoca della concessione e/o della autorizzazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione e/o l'autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

ART. 91 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1:500 nella quale devono essere rappresentati: il progetto della lottizzazione; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti; quant'altro possa evidenziare i rapporti tra la lottizzazione e le aree circostanti;
- 3) profili altimetrici dei fabbricati in scala 1:500;
- 4) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi;
- 5) suddivisione delle aree in lotti e isolati;
- 6) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria pedonale e carrabile con l'indicazione delle quote principali nonché degli allineamenti e degli spazi di sosta e parcheggio;
- 7) la progettazione di massima, in scala adeguata, della rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica, del gas, della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'inse-diamento con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 8) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro;
- 9) gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;
- 10) tabelle con i dati di progetto nelle quali devono essere indicati la superficie totale della lottizzazione e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 11) le norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc;
- 12) relazione illustrativa del progetto e programma di attuazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

- 13) estratto di mappa e visura catastale dei terreni;
- 14) planimetria in scala 1:2.000 su base catastale con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle destinazioni d'uso previste dal PRG;
- 15) proposta di convenzione conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

ART. 92 – Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) il termine, non superiore ai 5 (*cinque*) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno di effettuare a titolo di cauzione, una polizza fidejussione vincolata a favore del Comune, per un valore pari all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi del decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977;
- f) l'impiego di eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primarie e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per allacciamento ai pubblici servizi;
- g) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni redatte d'ufficio.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre specifico schema di convenzione tipo.

ART. 93 – Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo di cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

ART. 94 – Procedura per la concessione della lottizzazione

Il responsabile del servizio o il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e acquisito il parere del Genio Civile ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64, della competente Soprintendenza se dovuto e di altri eventuali enti interessati, entro novanta giorni dalla presentazione sottopone il progetto e lo schema della convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale.

La stipula della convenzione va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a loro cura e spese.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale insieme al responsabile del servizio rilascia quindi l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto e notificandola al proprietario.

ART. 95 – Validità della concessione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di *5 anni*.

Può convenirsi anche un termine più breve.

ART. 96 – Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle previste nel PRG e nelle relative norme di attuazione.

Per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per quelli di allacciamento ai pubblici servizi occorre avere rilasciata concessione così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

ART. 97 – Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

ART. 98 – Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Dirigente Tecnico e nella misura del 50%, solo dopo il collaudo favorevole di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione complessivamente previste, collaudo da effettuarsi a cura e spese del comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, su autorizzazione del Dirigente Tecnico, ad ultimazione e collaudo favorevole di tutte le opere previste.

ART. 99 – Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel TITOLO I del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione se già effettuata in sede di lottizzazione.

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il contributo concessorio di cui all'art.5 della legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

ART. 100 – Compilazione d'ufficio dei registri di lottizzazione

Il Sindaco ha la facoltà, su richiesta della maggioranza dei proprietari delle superfici delle aree dei comparti di zona C, di redigere d'ufficio il piano di lottizzazione; saranno a carico dei richiedenti le spese (poi ridistribuite su tutti i proprietari) così come il prosieguo dell'iter amministrativo relativo alla realizzazione del piano di lottizzazione. Quanto sopra secondo la normativa vigente.

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

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati all'art.91 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 101 – Deroghe

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

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

ART. 102 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

ART. 103 – Controlli e repressione degli abusi

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

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

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla licenza o concessione rilasciata o comunque risulti diversa da quella risultante da atti ufficiali, il Dirigente Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione in caso di violazione meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Dirigente Tecnico non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

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

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

ART. 104 – Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento sono applicate a termine delle Leggi Comunali e Provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

L'inosservanza alle norme igienico - edilizie sono punite con le pene stabilite dall'art. 334 del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n.1265 e successive modifiche e integrazioni.

Si applica il regime sanzionatorio di cui al CAPO I e II della legge 28 febbraio 1985 n. 47 con le modifiche ed integrazioni disposte dalla legge regionale 10 agosto 1985 n. 37 agli artt. 48, 50, 53 e 54 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 e altre successive modifiche e integrazioni.

ART. 105 – Entrata in vigore del regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

ART. 106 – Opere già autorizzate

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

ART. 107 – Occupazioni di suolo pubblico

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

ART. 108 – Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone resi-

denziali e nelle fasce di rispetto della viabilità devono essere eliminati entro il termine di due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 109 – Canne fumarie

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

Le canne fumarie non vanno mai poste sulle facciate esterne degli edifici, essere distanti da muri di confine in comunione con altri proprietari, adottare misure d'isolamento termico. La canna fumaria deve essere più alta di mt.1,00 dalla linea di gronda. In ogni caso deve superare l'edificio adiacente al fine di non creare problematiche igienico-sanitarie e ambientali.

ART. 110 – Antenne radio e TV

Il Sindaco può ordinare, per l'estetica dell'abitato, negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

E' vietato collocare antenne o parabole sui prospetti principali degli edifici e nelle ringhiere. Detto divieto è tassativo negli edifici del centro storico e negli edifici monumentali.

ART. 111 – Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicate nei precedenti artt.53 e 77, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti, entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 112 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le strutture temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni, consistenza e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ordinari ma destinate a permanere per un periodo predeterminato di tempo, al termine del quale deve essere garantito il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente Tecnico anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e, per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico è dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e 'case mobili') se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo.

ART. 113 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m. 1,50, né inferiore a un

terzo della larghezza totale dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinati. Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 114 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

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

ART. 115 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

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

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Ufficio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

ART. 116 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato, per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta a autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunale.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 117 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde ac-

quifere, è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

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

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

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

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti relativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché devia-

re, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione

TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DEI PASSI CARRABILI

ART. 118 - Oggetto e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina, nel territorio comunale, la realizzazione/ modificazione/ trasformazione/ regolarizzazione e la variazione d'uso dei passi o accessi carrabili dalle strade comunali nonché dai tratti di strade provinciali, strade regionali, ubicate all'interno dei centri abitati del territorio comunale, e dalle strade private che, in base a particolari disposizioni, verranno cedute al Comune, ai fondi o fabbricati laterali, in conformità alle disposizioni sancite nel vigente Codice della Strada.

ART. 119 Definizioni di passo o accesso carrabile

Per “passo o accesso carrabile” s'intende l'accesso dalla via pubblica ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, la immissione di una strada privata su una strada di uso pubblico.

Sono considerati passi carrabili quegli intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata. Gli accessi carrabili sono invece, quei varchi, che pur assorbendo alla stessa funzione dei passi carrabili, sono posti a livello della strada ed in ogni caso manca un'opera visibile che ne individui con certezza la superficie sottratta all'uso pubblico antistante.

Rientrano nella definizione di accesso carraio gli accessi agricoli, accessi a cantieri e temporanei.

ART. 120 Disciplina degli accessi su strade extraurbane

Gli accessi sono localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità delle zone di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata.

Non sono consentiti nuovi accessi, diramazioni, innesti, oppure la trasformazione di quelli esistenti o la variazione d'uso degli stessi, quando possa derivarne pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità.

ART. 121 Arretramento dei passi carrai

L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Tale arretramento deve avvenire nei lotti di terreno fuori dal centro abitato determinato nella misura minima in:

ml 5.00 per passi carrabili di tipo residenziale;

ml 10.00 per passi carrabili di tipo industriale, artigianale, commerciale;

Se l'immissione avviene direttamente per assenza del cancello posto a protezione della proprietà laterale, l'eventuale successiva installazione del cancello o sbarra da collocarsi a protezione della proprietà laterale, comporta l'obbligo di nuova autorizzazione soggetta alle norme di cui al presente regolamento, in relazione alla tipologia di strada su cui aggetta il passo carraio.

E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi ed all'utilizzo di sistemi alternativi ove le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, presupposti che dovranno essere documentati e asseverati da un tecnico abilitato, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi stessi.

ART. 122 Tipologie e prescrizioni costruttive

Il passo carrabile è realizzato assicurando la continuità del piano del marciapiede indipendentemente dalla tipologia autorizzata.

In prossimità dello sbocco verso la strada provinciale dei nuovi accessi o dove necessario, i tratti di recinzione devono essere ribassati per favorire la visibilità degli accessi stessi, con un'altezza non superiore a cm. 60 degli elementi pieni o della parte in muratura della recinzione

Gli accessi e le diramazioni devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di materie di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale; gli accessi alle strade devono essere inoltre pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a 10 m a partire dal margine della carreggiata della strada da cui si diramano.

Gli accessi sono realizzati e mantenuti sia per la zona insistente sulla strada sia per la parte ricadente sulla proprietà privata, a cura e spese dei titolari dell'autorizzazione, i quali sono tenuti a rispettare le prescrizioni e le modalità fissate dall'ente proprietario della strada e ad operare sotto la sorveglianza dello stesso.

ART. 123 Passi carrabili temporanei

Possono essere aperti accessi provvisori, sia sulle strade urbane che su quelle extraurbane, per situazioni di carattere temporaneo (es. cantieri).

I passi carrabili provvisori rispettano le norme previste per quelli definitivi. Nel caso ciò non sia possibile, ma sia comunque assentibile l'istanza nel rispetto delle ragioni di sicurezza stradale, in sede di autorizzazione vengono stabilite prescrizioni a tutela della sicurezza. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possano essere osservate le distanze dall'intersezione.

ART. 124 Titolo autorizzativo

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada non possono essere aperti o modificati accessi, passi carrabili o innesti di strade private.

Per i tratti di strade non di proprietà comunale, collocate all'interno della delimitazione di centro abitato, le autorizzazioni sono rilasciate dal Comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

Per le strade private ad uso pubblico e le strade private che, in base a particolari disposizioni, verranno cedute al Comune, le autorizzazioni sono rilasciate dal Comune.

La domanda sarà presentata al Sindaco, da parte del proprietario o avente titolo.

La domanda per l'apertura di nuovi accessi o modifica di esistenti, in bollo, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione tecnica in triplice copia firmata da un tecnico abilitato:

- Estratto di mappa 1/2000: riportante un'area sufficientemente estesa da individuare la zona di intervento, evidenziando il mappale interessato.
- Estratto P.R.G. dell'area interessata e limitrofe.
- Planimetria in scala idonea riportante: 1) la posizione esatta e le dimensioni del passo/accesso carraio; 2) la recinzione, se presente; 3) la carreggiata (con asse stradale); 4) la banchina, i marciapiedi, e gli altri elementi longitudinali di pertinenza stradale.
- Stessa o altra planimetria riportante: 1) la posizione delle recinzioni esistenti, contigue e frontiste; 2) la distanza di passi/accessi carrai esistenti, contigui e frontisti; 3) la distanza del passo/accesso carraio dalle intersezioni esistenti e di nuova previsione su P.R.G.
- Relazione tecnica asseverata, se necessaria (ad es. motivare deroghe oggettive).
- Tutti gli elementi contenuti ai punti precedenti dovranno essere quotati, in maniera da identificare le misure e individuare le distanze in modo esatto.

La domanda per la regolarizzazione di accessi esistenti, in bollo, dovrà

essere corredata dalla seguente documentazione tecnica:

- Planimetria riportante l'area interessata, con la posizione esatta e le dimensioni del passo carraio e/o accesso nonché della recinzione, se presente. All'uopo si potranno eventualmente allegare gli elaborati progettuali della documentazione edilizia (Concessione Edilizia/altro) rilasciata all'epoca della realizzazione e/o documentazione fotografica.
- Relazione tecnica asseverata, se necessaria (ad es. motivare deroghe oggettive).

L'autorizzazione è rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi e con l'obbligo del titolare di riparare e risarcire eventuali danni causati all'Amministrazione Comunale ed ai terzi dalle opere o dai lavori stessi, sollevando nel contempo da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale.

L'autorità competente potrà revocare o modificare la stessa in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale senza essere tenuta a corrispondere alcun indennizzo.

INDICE del documento

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art.	1.1	Oggetto del regolamento	_ pag. 1
Art.	1.2	Definizioni	_ pag. 1

CAP. II ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Art.	2	Opere soggette a concessione edilizia	_ pag. 7
Art.	3	Opere da eseguire previa autorizzazione del Dirigente	_ pag. 8
Art.	4	Opere non soggette a concessione, autorizzazione e comunicazione	_ pag. 9
Art.	5	Lavori eseguibili d'urgenza	_ pag. 9
Art.	6	Domande di concessione edilizia	_ pag. 10
Art.	7	Documentazione a corredo della domanda di concessione. Progetto e allegati	_ pag. 10
Art.	8	Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione	_ pag. 13
Art.	9	Il certificato di destinazione d'uso del suolo	_ pag. 14
Art.	10	Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo	_ pag. 14
Art.	11	Rilascio del certificato d'uso del suolo	_ pag. 14
Art.	12	Procedura per la presentazione della domanda. Tassa edilizia	_ pag. 15
Art.	13	Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri	_ pag. 15
Art.	14	Commissione edilizia. Composizione	_ pag. 16
Art.	15	Compiti della commissione edilizia	_ pag. 16
Art.	16	Adunanze della commissione edilizia	_ pag. 16
Art.	17	Rilascio della concessione edilizia	_ pag. 16
Art.	17.2	Determinazioni dell'Amministrazione comunale sulle domande di concessione	_ pag. 18
Art.	18	Rilascio dell'autorizzazione	_ pag. 18

Art.	19	Titolare della concessione e autorizzazione edilizia	_ pag. 19
Art.	20	Validità decadenza della concessione di edificare	_ pag. 19
Art.	21	Variante al progetto	_ pag. 20

CAP. II BIS DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Art.	21.2	Oggetto della Denuncia di Inizio Attività	_ pag. 21
Art.	21.3	Presentazione della Denuncia di Inizio Attività	_ pag. 22
Art.	21.4	Controlli della Denuncia di Inizio Attività	_ pag. 24
Art.	21.5	Decadenza degli effetti della Denuncia di Inizio Attività	_ pag. 25

CAP. III ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art.	22	Inizio dei lavori - Punti di linea e di livello	_ pag. 28
Art.	23	Direttore dei lavori e costruttore	_ pag. 28
Art.	24	Responsabilità	_ pag. 29
Art.	25	Ordine di cantiere	_ pag. 29
Art.	26	Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	_ pag. 29
Art.	27	Visite di controllo: termini e modalità	_ pag. 30
Art.	28	Norma particolari per cantieri edilizi	_ pag. 30
Art.	29	Ultimazione dei lavori e relativo verbale	_ pag. 31

CAP. IV CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Art.	30	Opere soggette a certificato di abitabilità e agibilità	_ pag. 32
Art.	31	Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità	_ pag. 32

TITOLO II PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIO ANTINCENDIO E DIVERSE

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

Art.	32	Definizione degli indici e dei parametri	_ pag. 34
Art.	33	Criteri per il computo degli indici edilizi	_ pag. 35
Art.	33.2	Lotti interclusi	_ pag. 38
Art.	33.3	Distacchi	_ pag. 38

CAP.	II	CARATTERISTICHE DEI LOCALI E PRESCRIZIONI IGIENICO ED EDILIZIE	
Art.	34	Classificazione dei locali	_ pag. 40
Art.	35	Caratteristiche dei locali	_ pag. 40
Art.	36	Impianti speciali di aereazione	_ pag. 42
Art.	37	Soffitti inclinati	_ pag. 43
Art.	37.2	Soppalchi	_ pag. 42
Art.	38	Classificazione dei piani	_ pag. 43
Art.	39	Piani seminterrati	_ pag. 43
Art.	40	Piani interrati	_ pag. 44
Art.	41	Piani terreni	_ pag. 44
Art.	42	Sottotetti	_ pag. 44
Art.	42.2	Recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati	_ pag. 45
Art.	43	Spazi interni agli edifici	_ pag. 46
Art.	44	Chiostrina	_ pag. 47
Art.	44.2	Prescrizioni e contenuti progettuali	_ pag. 47
Art.	45	Norme edilizie per le nuove case rurali	_ pag. 48
Art.	46	Isolamento dall'umidità	_ pag. 49
Art.	47	Fognature	_ pag. 49
Art.	48	Impianti sanitari minimi	_ pag. 50
Art.	49	Rifornimento idrico e impianto di sollevamento acqua	_ pag. 50
CAP.	III	PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	
Art.	50	Numero e tipo delle scale – vani ascensore	_ pag. 51
Art.	51	Focolai, camini e condotte di calore	_ pag. 51
Art.	52	Bocche antincendio	_ pag. 52
Art.	53	Condotte di gas	_ pag. 52
Art.	54	Autorimesse	_ pag. 52
Art.	55	Impianti di spegnimento	_ pag. 52
Art.	56	Prescrizioni diverse	_ pag. 52
CAP.	IV	NORME RELATIVE ALL'ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI	
Art.	57	Interventi e verifiche dell'isolamento termico	_ pag. 53

Art.	58	Verifiche dell'isolamento termico – licenze di abitabilità	_ pag. 53
-------------	-----------	---	------------------

CAP. V ARREDO URBANO

Art.	59	Decoro generale	_ pag. 54
Art.	60	Manutenzione	_ pag. 54
Art.	61	Tablelle stradali e numeri civici	_ pag. 54
Art.	62	Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	_ pag. 54
Art.	63	Uscite dalle autorimesse e rampe	_ pag. 55
Art.	64	Zoccolature	_ pag. 55
Art.	65	Elementi aggettanti	_ pag. 55
Art.	66	Intercapedini	_ pag. 56
Art.	67	Coperture	_ pag. 56
Art.	68	Recinzioni	_ pag. 56
Art.	69	Materiali di finitura e coloriture esterne	_ pag. 56
Art.	70	Mostre, vetrine, insegne, tende, targhe	_ pag. 57
Art.	71	Vetrine	_ pag. 57
Art.	72	Tende	_ pag. 57
Art.	73	Pubbliche affissioni	_ pag. 57
Art.	74	Marciapiedi e porticati	_ pag. 58
Art.	75	Zone verdi e parchi	_ pag. 58
Art.	76	Depositi di materiali	_ pag. 58
Art.	77	Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	_ pag. 59
Art.	78	Cassette per corrispondenza	_ pag. 59
Art.	79	Normi particolari	_ pag. 59
Art.	80	Aree scoperte	_ pag. 59
Art.	80.2	Stabilità e sicurezza delle costruzioni	_ pag. 59
Art.	80.3	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	_ pag. 60

CAP. VI NORME PARTICOLARI

Art.	81	Eliminazione barriere architettoniche	_ pag. 61
Art.	82	Parcheggi	_ pag. 61
Art.	83	Protezione dell'ambiente	_ pag. 62
Art.	84	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	_ pag. 62
Art.	85	Locali per allevamento e ricovero animali	_ pag. 62
Art.	86	Impianti per lavorazione insalubri	_ pag. 62

CAP. VII DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 87	Modalità per l'apertura e la coltivazione	_ pag. 63
Art. 88	Procedura per la richiesta	_ pag. 63
Art. 89	Procedura per il rilascio della concessione	_ pag. 65
Art. 90	Revoca della concessione e/o della autorizzazione	_ pag. 65

TITOLO III Lottizzazione di aree a scopo edificatorio

Art. 91	Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	_ pag. 66
Art. 92	Proposta di convenzione	_ pag. 67
Art. 93	Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	_ pag. 67
Art. 94	Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	_ pag. 68
Art. 95	Validità della concessione per le lottizzazioni	_ pag. 68
Art. 96	Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli	_ pag. 68
Art. 97	Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	_ pag. 68
Art. 98	Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	_ pag. 69
Art. 99	Concessione edilizie nella lottizzazione	_ pag. 69
Art. 100	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	_ pag. 69

TITOLO IV Disposizioni finali e transitorie

Art. 101	Deroghe	_ pag. 70
Art. 102	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	_ pag. 70
Art. 103	Controlli e repressione degli abusi	_ pag. 70
Art. 104	Sanzioni	_ pag. 71
Art. 105	Entrata in vigore del regolamento	_ pag. 71
Art. 106	Opere già autorizzate	_ pag. 71
Art. 107	Occupazione di suolo pubblico	_ pag. 71
Art. 108	Depositi di materiali nelle zone residenziali	_ pag. 71

Art. 109	Canne fumarie	_ pag. 72
Art. 110	Antenne radio e tv	_ pag. 72
Art. 111	Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie	_ pag. 72

TITOLO IV bis Disciplina delle altre autorizzazioni

Art. 112	Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	_ pag. 73
Art. 113	Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	_ pag. 73
Art. 114	Depositi di materiali su aree scoperte	_ pag. 74
Art. 115	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	_ pag. 75
Art. 116	Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	_ pag. 75
Art. 117	Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	_ pag. 75

TITOLO V Disciplina degli accessi e dei passi carrabili

Art. 118	Oggetto e ambito di applicazione	_ pag. 78
Art. 119	Definizioni di passo o accesso carrabile	_ pag. 78
Art. 120	Disciplina degli accessi su strade extraurbane	_ pag. 78
Art. 121	Arretramento dei passi carrai	_ pag. 79
Art. 122	Tipologie e prescrizioni costruttive	_ pag. 79
Art. 123	Passi carrabili temporanei	_ pag. 80
Art. 124	Titolo autorizzativo	_ pag. 80

INDICE del documento	_ pag. 82
-----------------------------	------------------

Fine del documento _