

REGOLAMENTO EDILIZIO

**MODIFICATO IN ATTUAZIONE DEL DECRETO DIRIGENZIALE
REGIONE SICILIANA N°422 DEL 7.4.2003**

MUNICIPIO DI SAN VITO LO CAPO

P.R.G.C.

Progettista incaricato: prof. arch. Pier Luigi Cervellati
con

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli, architetti

ottobre 2004



INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

- ARTICOLO 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ARTICOLO 2 COMMISSIONE EDILIZIA
- ARTICOLO 3 COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- ARTICOLO 4 CATEGORIE DI INTERVENTO
- ARTICOLO 5 MANUTENZIONE ORDINARIA
- ARTICOLO 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- ARTICOLO 7 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- ARTICOLO 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- ARTICOLO 9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- ARTICOLO 10 CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO
- ARTICOLO 11 NUOVA COSTRUZIONE
- ARTICOLO 12 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO
- ARTICOLO 13 DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE
- ARTICOLO 14 INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI
- ARTICOLO 15 INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE O STAGIONALI
- ARTICOLO 16 INTERVENTI URGENTI
- ARTICOLO 17 VARIANTI IN CORSO DI OPERA
- ARTICOLO 18 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ARTICOLO 19 CERTIFICATO D'USO

TITOLO III NORME PROCEDURALI

- ARTICOLO 20 DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ARTICOLO 21 DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- ARTICOLO 22 DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER IL RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO
- ARTICOLO 23 DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, VARIANTE E CONCESSIONE IN SANATORIA
- ARTICOLO 24 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CARATTERISTICHE
- ARTICOLO 25 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA
- ARTICOLO 26 VARIANTI A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE
- ARTICOLO 27 VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- ARTICOLO 28 DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI RICHIESTI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI E STRUMENTI ATTUATIVI
- ARTICOLO 29 DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI RICHIESTI PER PIANI DI RECUPERO
- ARTICOLO 30 PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- ARTICOLO 31 VOLUME
- ARTICOLO 32 VOLUMI TECNICI
- ARTICOLO 33 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)
- ARTICOLO 34 SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

ARTICOLO 35	SUPERFICIE COPERTA (SC)
ARTICOLO 36	SUPERFICIE UTILE (SU)
ARTICOLO 37	RAPPORTO DI COPERTURA (RC)
ARTICOLO 38	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (IF)
ARTICOLO 39	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)
ARTICOLO 40	ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)
ARTICOLO 41	DISTANZA DALLE STRADE
ARTICOLO 42	DISTANZA TRA I FABBRICATI
ARTICOLO 43	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
ARTICOLO 44	TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO V NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

ARTICOLO 45	REQUISITI ILLUMINOTECNICI
ARTICOLO 46	REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI
ARTICOLO 47	REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA
ARTICOLO 48	REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITÀ ED USO
ARTICOLO 49	ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE
ARTICOLO 50	LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI
ARTICOLO 51	RIFORNIMENTO IDRICO
ARTICOLO 52	MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI
ARTICOLO 53	IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE
ARTICOLO 54	IMPIANTI IGIENICI PER LOCALI PUBBLICI
ARTICOLO 55	IMPIANTI DI AERAZIONE
ARTICOLO 56	IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE
ARTICOLO 57	DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE
ARTICOLO 58	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI
ARTICOLO 59	CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI
ARTICOLO 60	CARATTERISTICHE DELLE CUCINE
ARTICOLO 61	CARATTERISTICHE DEI BAGNI
ARTICOLO 62	CARATTERISTICHE DELLE SCALE
ARTICOLO 63	CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. E
ARTICOLO 64	CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. F
ARTICOLO 65	PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI
ARTICOLO 66	SOTTOTETTI
ARTICOLO 67	CHIOSTRINE E CAVEDI
ARTICOLO 68	PIANO TERRA DEGLI EDIFICI
ARTICOLO 69	LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

TITOLO VI PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA

ARTICOLO 70	PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE E LA SICUREZZA
ARTICOLO 71	INGRESSI CARRAI
ARTICOLO 72	INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO
ARTICOLO 73	SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO
ARTICOLO 74	CANALI DI GRONDA , PLUVIALI
ARTICOLO 75	APERTURE DEL SOTTERRANEI VERSO STRADA

- ARTICOLO 76 ILLUMINAZIONE DI STRADE E PASSAGGI PRIVATI
ARTICOLO 77 ELEMENTI DI PREGIO
ARTICOLO 78 MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE TENDE,
SERRANDE
ARTICOLO 79 APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI
ARTICOLO 80 RECINZIONI
ARTICOLO 81 INTONACI E TINTEGGIATURE
ARTICOLO 82 PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA
SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE
ARTICOLO 83 DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

TITOLO VII CONDUZIONE DEI LAVORI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ

- ARTICOLO 84 APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO
ARTICOLO 85 ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE
ARTICOLO 86 SCAVI
ARTICOLO 87 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI
ARTICOLO 88 RECINZIONI PROVVISORIE
ARTICOLO 89 STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE
ARTICOLO 90 OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO
ARTICOLO 91 VISITE DI CONTROLLO
ARTICOLO 92 INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI
ARTICOLO 93 COLLAUDI
ARTICOLO 94 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ OD ABITABILITÀ
ARTICOLO 95 PROCEDURE PER IL RILASCIO DEI CERTIFICATI DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

TITOLO VIII NORME FINALI

- ARTICOLO 96 DIRITTI DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI
ARTICOLO 97 DEROGHE

TITOLO I NORME GENERALI

Articolo 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento, nel rispetto delle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici, disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le procedure e il controllo sull'esecuzione delle stesse attività, la salvaguardia degli oggetti edilizi, dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.

Articolo 2

COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitegli dalla legislazione vigente.

La Commissione si esprime sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia, in particolare il regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici, curando la tutela dell'ambiente e il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte.

Secondo le disposizioni in materia della Regione Siciliana, la Commissione Edilizia è formata da:

- A) Il Sindaco od un assessore da lui delegato, che la presiede;
- B) Il dirigente dell'ufficio tecnico o altro tecnico suo delegato
- C) Da cinque Commissari scelti nelle seguenti categorie professionali: Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri o Periti Edili, Esperti in problemi di storia del territorio e di tutela ambientale. La scelta di esperti senza laurea deve essere ampiamente motivata, come previsto dalla L.R.26/93.

Le suddette figure professionali si dovranno astenere dal presentare progetti nell'ambito del territorio comunale nel periodo di permanenza nella Commissione stessa;

- D) Dal medico delegato dall'U.S.L.
- E) Dal comandante dei vigili del fuoco o suo delegato

Un tecnico comunale senza diritto di voto con funzioni di segretario della commissione Edilizia partecipa ai lavori della Commissione stessa.

I componenti di cui ai punti A,B, sono membri di diritto.

I membri di cui al punto C, sono nominati dalla Giunta Municipale, sulla base di terne presentate dai rispettivi ordini professionali.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro trenta giorni dalla comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo per scritto, da comunicarsi entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri elettivi durano in carica 5 anni e restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti; possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 2.1

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere relativamente:

- 1) alle domande di concessione edilizia;
- 2) a piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- 3) alla revoca e alle varianti di concessioni edilizie già rilasciate

La Commissione si esprime:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici e a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante; sulla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi
- sulla revoca o sull'annullamento delle concessioni e autorizzazioni.
- pareri preventivi (prepareri) su richiesta dell'interessato per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza.

Articolo 2.2

PROCEDURE PER LE RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta il presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

Articolo 2.3

VERBALI

I verbali della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari.

Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non potere dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal segretario e dai membri della commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle riunioni della Commissione sono raccolti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

Articolo 3

COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

La Commissione Urbanistica è un organo consultivo istituito allo scopo di valutare i principali interventi attuativi del P.R.G.

È così composta:

- a) Sindaco o suo delegato (Presidente);
- b) Dirigente dell'ufficio tecnico o suo delegato
- c) 5 Commissari, nominati dalla Giunta Municipale, sentito il Consiglio comunale, tra figure professionali e tecniche esperte in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica e nel recupero del patrimonio edilizio esistente

È presieduta dal Sindaco o dal suo delegato.

I membri della Commissione Urbanistica restano in carica 4 (quattro) anni, comunque fino a che non siano nominati i loro sostituti.

La decadenza è pronunciata dalla Giunta Municipale qualora il Commissario di cui alla lettera c) risulti assente senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione, ovvero anche saltuariamente, ad oltre metà delle sedute che sono state effettuate nel semestre precedente.

I componenti decaduti o dimissionari sono sostituiti con altrettanti commissari nominati dalla Giunta Municipale.

I nuovi membri restano in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il membro che vanno a sostituire.

Il Sindaco potrà invitare a fare parte della Commissione, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi altri esperti (ad esempio in diritto urbanistico, in ecologia, in problemi di traffico, in progettazione di edifici specialistici).

Le sedute della Commissione Urbanistica sono valide quando intervengono almeno la metà dei suoi componenti aventi diritto di voto.

Le votazioni sono palesi ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il verbale della seduta è redatto da un tecnico dipendente, su incarico del presidente.

La Commissione Urbanistica esprime un parere preventivo rispetto a quello della Commissione Edilizia su:

piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata; piani di recupero di edifici di particolare importanza e dimensioni o di interi comparti; varianti al P.R.G.; progetti di infrastrutture pubbliche.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 4

CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di P.R.G. e sono compresi nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- cambio di destinazione d'uso;
- nuova costruzione;
- depositi di materiale a cielo aperto;
- demolizioni ed opere di demolizione;
- interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini;
- interventi per opere provvisorie e stagionali;
- interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari;
- interventi urgenti;
- opere non soggette ad autorizzazione;
- opere comunali;
- varianti in corso d'opera;

Articolo 5

MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

opere interne:

- a) riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

opere esterne:

- a) pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazioni, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti e della forma;

- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- d) installazione di canali di gronda e pluviali;
- e) riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere considerati di manutenzione straordinaria ai soli fini fiscali, qualora le disposizioni nazionali in materia fiscale lo consentano o lo prevedano; restano ferme le disposizioni della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, anche per quanto concerne le procedure e le richieste di autorizzazione e specifiche a norma delle leggi vigenti.

Articolo 6

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e aumenti di superficie utile.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

opere interne:

- a) apertura e chiusura porte;
- b) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- c) rifacimento parziale o totale delle coperture, con il mantenimento della quota di colmo e di gronda, del manto di copertura (coppi o tegole) e delle relative finiture preesistenti;
- d) demolizione, sostituzione solai;
- e) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- f) opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- g) creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile (altezza libera non superiore a 2,20);
- h) sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

opere esterne:

- a) rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori;
- b) rifacimento totale di intonaci;
- c) rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);
- d) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici zoccolature,

- gradini, ecc.) con modificazione dei tipi o della forma);
- e) consolidamento e rifacimento parziale di murature;
 - f) installazione di cancelli, cancelletti ed inferriate;
 - g) installazione di antenne paraboliche e trasmettenti;
 - h) realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
 - i) rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
 - k) costruzione pensiline su edifici esistenti;
 - l) apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
 - m) installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - n) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - o) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
 - p) costruzione di opere di allacciamento fognario;

L'intervento di manutenzione straordinaria è soggetto ad autorizzazione edilizia; se relativo solo ad opere interne è soggetto solo a comunicazione, nel rispetto dell'articolo 26 della L 47/1985.

Articolo 7

RESTAURO E RISANAMENTO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro è soggetto ad autorizzazione edilizia. La richiesta di autorizzazione deve contenere il numero di unità esistenti e di quelle eventualmente previste. L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

Articolo 8

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai,

ecc.). 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. Sono pertanto interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale).
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- c) la trasformazione di superficie accessoria (snr) in superficie utile (su) (per la parte oggetto dell'intervento);
- d) Il cambio di destinazione fra le categorie di uso definite dal P.R.G. vigente qualora associato ad opere soggette ad autorizzazione o concessione;
- e) accorpamento al fabbricato principale di volumi accessori nel lotto o di più unità immobiliari senza aumento di volume e dell'altezza preesistente;

È ammessa la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali in misura non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale, l'intervento è considerato come nuova costruzione.

L'intervento di ristrutturazione è soggetto a concessione edilizia.

Articolo 9

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla semplice concessione edilizia se riferito ad un singolo edificio, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici, escluso gli standards a parcheggio.

Quello riguardante un'area con più edifici o con modifiche ai rapporti urbanistici, è soggetto a concessione edilizia dopo l'approvazione di piani attuativi e di recupero.

Articolo 10

CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO

Si definisce cambio di destinazione di uso (con o senza l'esecuzione di opere edilizie) delle singole unità immobiliari la modifica da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G. (esempio: cambio di destinazione da civile abitazione ad ufficio, oppure, da negozio ad ufficio). Il cambio di destinazione è regolato come previsto dalla L.R. 37/1985 e le singole norme di zona del P.R.G. provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi di destinazione stessi.

Articolo 11

NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e

nuovi manufatti, sia fuori che entroterra, anche in seguito a demolizione superiore al 50% di strutture perimetrali in edifici esistenti. Sono, inoltre, da comprendere nella categoria gli ampliamenti e le sopraelevazioni

L'intervento di nuova costruzione è soggetto al rilascio di concessione edilizia.

Articolo 12

DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci, con o senza vendita (roulotte, motor caravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982, deposito di carcasse auto, ferrivecchi).

Gli interventi, se non esclusi nelle destinazioni di zona di PRG, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia.

Articolo 13

DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE

Si definiscono demolizioni interventi autonomi volti a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione edilizia. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Dirigente dell'ufficio tecnico non sono soggette ad autorizzazione.

Articolo 14

INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

Articolo 15

INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE O STAGIONALI

Per fare fronte ad esigenze improvvise, contingenti o stagionali, e comunque temporanee, possono essere realizzati manufatti provvisori, non infissi al suolo e facilmente asportabili. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, nella quale sia espressamente indicata la scadenza della stessa. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio, previo deposito di cauzione stabilito dall'amministrazione comunale, è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata entro 15 giorni successivi alla scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Articolo 16
INTERVENTI URGENTI

Opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Dirigente dell'ufficio tecnico per la tutela della pubblica incolumità non sono soggette ad autorizzazione.

Inoltre gli interventi necessari ad evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettivo pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario od all'avente titolo di dare, entro 24 ore, immediata comunicazione dei lavori al Dirigente dell'ufficio tecnico e di presentare, entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione edilizia. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario, o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno od allo altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà esserne contemporaneamente trasmessa copia al Dirigente dell'ufficio tecnico.

Articolo 17
VARIANTI IN CORSO DI OPERA

Sono ammesse, senza preventiva autorizzazione, le varianti di cui all'articolo 15 della legge n. 47/1985, con le limitazioni e gli obblighi in essa contenuti.

Articolo 18
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione od un'autorizzazione edilizia può presentare domanda al Dirigente dell'ufficio tecnico per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro i termini previsti dalla normativa vigente (sessanta giorni dalla richiesta, L.R.17/1994) e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata con estratto della mappa catastale: tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'ufficio tecnico comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera e potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto come riferimento nella successiva istruttoria tecnica.

Articolo 19
CERTIFICATO D'USO

Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 8 della legge n.94/82.

TITOLO III NORME PROCEDURALI

Articolo 20

DOMANDA DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di concessione od autorizzazione edilizia, da indirizzare al Dirigente dell'ufficio tecnico, deve essere compilata su appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale, e dovrà indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo, il numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere firmata dagli interessati, e qualora trattasi di persone giuridiche, deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

Alla domanda dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la esclusiva proprietà dell'area o l'atto da cui risulti la proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere corredata dei documenti e degli elaborati necessari alla categoria di lavori che si intende realizzare, così come disciplinato nei successivi articoli.

Articolo 21

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER LA MANUTENZIONE- STRAORDINARIA

La domanda di autorizzazione, redatta su apposito stampato bollato fornito dall'Amministrazione, deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- 1) planimetria generale in scala 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento da realizzare;
- 2) relazione tecnica e rilievo dello stato di fatto, ove necessario, in scala 1:100 con indicati gli interventi proposti, firmato da tecnico professionista abilitato e dalla proprietà;
- 3) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione.
- 4) attestazione del versamento dei diritti di segreteria effettuato con bollettino postale a quattro facciate, c/c postale n., intestato a Tesoreria comune di San Vito lo Capo. Nella causale indicare l'oggetto del versamento.

Articolo 22

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER IL RESTAURO/RISANAMENTO

La domanda di autorizzazione, redatta su apposito stampato bollato fornito dall'Amministrazione, deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- 1) planimetria generale in scala 1:2000 per rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale;
- 2) rilievo dello stato di fatto in scala 1:50, con la indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte nonché delle finiture esterne, rivestimenti, infissi.

- Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti, sezioni, relative a tutti i piani ed alle coperture;
- 3) documentazione fotografica a colori
 - 4) documentazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni di uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.
 - 5) progetto di restauro o di risanamento, con piante, prospetti, e sezioni in scala 1:50, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire (colore giallo) da quelle di nuova costruzione (colore rosso), la descrizione dei materiali conservati, o comunque, da impiegare, nonché l'indicazione specifica delle destinazioni di uso di tutti i vani accessori della costruzione.

ARTICOLO 23

DOCUMENTI ED ELABORATI RICHIESTI PER NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, VARIANTE E CONCESSIONE IN SANATORIA

La domanda di concessione, redatta su apposito stampato bollato fornito dall'Amministrazione, deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

A) DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- 1) copia di estratto fotogrammetrico/catastale su formato A/3 (cm 42x 29,7) piegato ed intestato nel frontespizio con COMUNE DI SAN VITO LO CAPO, ESTRATTO FOTOGAMMETRICO/CATASTALE OGGETTO DELL'INTERVENTO, UBICAZIONE, PROPRIETÀ, TECNICO PROGETTISTA. La seconda pagina dovrà contenere l'estratto fotogrammetrico, la terza l'estratto catastale con l'indicazione, in calce del Foglio, mappali, subalterni. Sia nel fotogrammetrico che nel catastale dovrà essere evidenziata in rosso l'area oggetto dell'intervento. Lo stampato dovrà essere firmato dalla proprietà e dal progettista;
- 2) tre copie di elaborato grafico progettuale firmato dal tecnico progettista (o dal tecnico rilevatore nel caso di richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 legge n.47/85) e dalla proprietà, con le caratteristiche descritte al successivo punto B)
- 3) idonea documentazione fotografica
- 4) dichiarazione di responsabilità congiunta del tecnico progettista e della proprietà, su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale;
- 5) atto di proprietà, in originale od in fotocopia autentica (n.b. è possibile l'autentica del tecnico progettista, con apposita dichiarazione, timbro, data e firma) e certificato della CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI attestante la piena proprietà dell'area e/o dell'immobile sul quale si interviene o dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- 6) relazione ed elaborato grafico come previsto dalla legge n.13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e successive modificazioni, quando necessario, a firma del tecnico progettista;
- 7) attestazione del versamento dei diritti di segreteria dell'importo pari a quanto sta-

- bilito con apposita delibera comunale effettuato con bollettino postale a 4 facciate, su C/C postale intestato alla TESORERIA COMUNALE DI SAN VITO LO CAPO. Nella casuale, sul retro, deve essere indicato l'oggetto del versamento;
- 8) rapporto informativo per i nuovi insediamenti, ampliamenti, ed adattamenti di locali e/o di impianti già esistenti da adibirsi ad attività produttive di beni e servizi, in relazione a quanto previsto dall'Articolo 20 - lettera "F" - della legge n.833/78 (N.B.: tale rapporto informativo va presentato per tutte le destinazioni diverse dalla civile abitazione);
 - 9) relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione, o di ampliamento e sopra elevazione di rilevante entità, nonché di ristrutturazione integrale con cambio di destinazione di uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal DM 11 marzo 1988. Tale relazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale;
 - 10) relazione tecnica, descrittiva ed illustrativa dell'intervento richiesto, a firma del tecnico progettista.
 - 11) dichiarazione del tecnico progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie progettate ai disposti del D.M. 9/1/1987 e del D.M. 20/11/1987 e successive integrazioni;
 - 12) per le richieste di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Articolo 13 della legge n.47/85, dovrà essere presentata una relazione tecnica a firma del tecnico rilevatore sulla conformità delle opere richieste in sanatoria secondo i disposti del comma 1° Articolo 13 legge n. 47/85;

B) CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI

L'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato A/4 (cm 21 x 29,7) potrà essere composto da un'unica tavola o da più tavole numerate, e dovrà essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo particolari esigenze progettuali.

Le tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista e dalla proprietà, nel quale dovrà essere indicato: COMUNE DI SAN VITO LO CAPO, OGGETTO DELL'INTERVENTO, UBICAZIONE, PROPRIETÀ, TECNICO PROGETTISTA, PLANIMETRIA DI ZONA in scala 1:2000 con i relativi dati catastali (FG, mappali subalterni,), ORIENTAMENTO.

In calce al frontespizio potrà essere lasciato un apposito spazio (cm.7x21) per l'apposizione dei timbri, nulla-osta, pareri, ecc.

A seconda del tipo di intervento le tavole dovranno essere composte:

NUOVE COSTRUZIONI (su lotti liberi od a seguito di demolizioni totali)

- 1) Planimetria di zona in scala 1:500 che dovrà riportare:
 - dimensioni del lotto; strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione di Piano Regolatore;
 - ingombro volumetrico (muro-muro) e relative altezze in gronda di tutti i fabbricati vicini;
 - distanze dell'edificio progettato da confini di zona di P.R.G., resedi ed aree

pubbliche (vie, piazze, parcheggi, verde pubblico, ecc), confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via, punti di ripresa fotografici con l'indicazione del numero delle foto, e tutto ciò che ulteriormente serve per illustrare l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente.

Le suddette indicazioni dovranno essere rapportate ad una distanza non inferiore a ml. 10 da tutti in confini di proprietà.

- 2) Tabella dei dati di progetto con indicati:
 - zona di piano e dati di piano; superficie totale ed edificabile del lotto; volume ammissibile di P.R.G.C.;
 - volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione;
 - superficie utile ed accessoria (Su + Snr) totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.

N.B.: per il calcolo della Su e Snr vedasi il DM 10/5/1977;

 - superficie totale degli spazi da destinarsi a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione, secondo le prescrizioni di cui all'articolo 18 della L.765/1967 e L.122/1989, e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) Piante di ciascun piano dell'opera progettata, quando non siano identiche fra loro, dettagliatamente quotate con le dimensioni di ogni singolo vano e la destinazione, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e le piante delle coperture.

Nella pianta del PT andranno indicate anche tutte le recinzioni esistenti e di progetto debitamente quotate, con relativi ingressi e gli schemi degli impianti di smaltimento liquami, conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.

 - Prospetti di tutte le facciate (fronte, retro e lati) con l'indicazione dei materiali di finitura, intonaci e coloriture. Per tutti gli edifici progettati in aderenza agli altri è indispensabile che siano rappresentati per intero anche i prospetti degli edifici in aderenza. Nel caso di esistenza di particolari fregi o decori in facciata, occorre anche il particolare degli stessi in scala 1:50 o 1:20. Sono richiesti, inoltre, i prospetti quotati delle recinzioni esistenti e di progetto, sia verso gli spazi pubblici che privati, con l'indicazione dei materiali di finitura, intonacati e coloriture.
 - Sezioni trasversali e longitudinali del fabbricato di progetto.

Nelle sezioni dovranno essere indicati l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto; l'altezza libera dei singoli piani anche parzialmente interrati, compreso il piano sottotetto, e lo spessore di tutti i solai; le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiedi, corti, chiostrini, giardini ecc.), riferite alla quota di terra; l'altezza dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti.

INTERVENTI EDILIZI SU FABBRICATI ESISTENTI

(ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni)

- 1) Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;

- 2) Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente, ai quali è necessario aggiungere:
 - grafico dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l'indicazione anche delle destinazioni di uso di ogni singolo vano.
 - grafico dello stato sovrapposto completo di tutte le piante, prospetti e sezioni, ottenuto sovrapponendo lo stato attuale con quello di progetto.
 Le parti oggetto di demolizione dovranno essere evidenziate con colore giallo, mentre le parti di nuova costruzione con colore rosso.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

- 1) Tabella dei dati di progetto come al punto 2 precedente;
- 2) Piante, prospetti e sezioni come al punto 3 precedente;
- 3) grafici relativi allo stato di progetto di concessione edilizia originaria o dell'ultima concessione a variante in corso di opera (STATO ATTUALE DELLA VARIANTE) e grafici delle varianti da apportare (STATO DI PROGETTO DELLA VARIANTE);
- 4) grafici dello stato sovrapposto, come specificato in precedenza

CONCESSIONI IN SANATORIA ai sensi dell'articolo 13 della L.47/1985

- 1) Piante prospetti e sezioni relative allo stato licenziato o concessionato, con indicazioni del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);
- 2) Grafico relativo allo stato attuale e allo stato sovrapposto con le modalità specificate in precedenza

Articolo 24

CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CARATTERISTICHE

La concessione edilizia o l'autorizzazione di opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con riferimento agli elaborati che fanno parte integrante della concessione.
Una copia degli elaborati, vistati dal Dirigente dell'ufficio tecnico e numerati, è restituita al titolare della concessione o dell'autorizzazione; una copia, pure vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale ed un'altra presso il competente ufficio igiene del territorio della USL;
- 3) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- 5) indicazioni del parere favorevole della Commissione edilizia o motivazione esplicita con cui viene disatteso il parere sfavorevole della Commissione Edilizia; gli estremi delle autorizzazioni, visti, nullaosta di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 6) la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori;
- 7) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione, oppure la descrizione delle opere di ur-

banizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale.

In tal caso il progetto o la perizia delle opere di urbanizzazione con il relativo computo metrico estimativo dovrà essere preventivamente approvato dall'organo comunale competente;

- 8) gli estremi dell'atto di convenzione, pubblico atto bilaterale di cessione gratuita o di altri oneri assunti dal titolare della concessione edilizia;
- 9) il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione è indicato nella notifica del rilascio; trascorso tale termine la concessione potrà essere ritirata solo dopo il pagamento delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni.

La concessione edilizia può essere trasferita ai successori od aventi causa dietro richiesta degli stessi.

Le presenti disposizioni, in quanto compatibili, verranno applicate anche alle autorizzazioni.

Articolo 25

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.

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

Il dirigente dell'ufficio tecnico adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il dirigente dell'ufficio tecnico provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al dirigente dell'ufficio tecnico, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Per quanto previsto al comma 5, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve

inoltrare al dirigente dell'ufficio tecnico una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il dirigente dell'ufficio tecnico provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

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

Articolo 26 VARIANTI A CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE

Le varianti a concessione edilizie rilasciate possono essere richieste al Dirigente dell'ufficio tecnico prima dell'inizio dei lavori od in corso di opera.

Le varianti sono sostanziali se ricorrono uno o più dei seguenti punti:

- 1) mutamento della destinazione di uso che implichi variazioni degli standards previsti dal D.M. 2/4/68
- 2) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- 3) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- 4) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'Articolo 31 della L. 457/78.

Nel caso di varianti sostanziali il dirigente dell'ufficio tecnico comunale rilascia una nuova concessione edilizia, sostitutiva della precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Nel caso di varianti non sostanziali il dirigente dell'ufficio tecnico rilascia, un'ulteriore concessione che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine lavori.

Le varianti od autorizzazioni edilizie rilasciate sono disciplinate in analogia a quanto disposto ai precedenti commi.

Per quanto attiene alle varianti in corso d'opera a concessioni od autorizzazioni

edilizie rilasciate, previste dall'Articolo 15 della L. 47/1985 e successive modificazioni, nel caso che non siano in contrasto con gli strumenti vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alla sagoma alle superfici utili ed alla destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché al numero di queste ultime, sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della L.1089/1939 e L.1497/1939, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta.

In quest' ultima ipotesi, l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Articolo 27

VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

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

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, riconosciuti con determinazione del Dirigente dell'ufficio tecnico e su proposta dell'ufficio tecnico.

Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idro-geologiche in cui si opera; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con la previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Articolo 28

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI RICHIESTI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI E STRUMENTI ATTUATIVI

L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti documenti ed elaborati tecnici:

- 1) Relazione illustrativa degli obiettivi, criteri e modalità attuative degli interventi previsti
- 2) Estratto di P.R.G.
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Cartografia in scala adeguata dello stato di fatto (1/2.000), compresi gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture pubbliche con riferimento alle fognature, gasdotti, elettrodotti e con l'indicazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello. Inoltre con l'individuazione dei vari vincoli ambientali

- o storico-architettonici
- 5) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno
 - 6) Tavole in scala opportuna del progetto planivolumetrico e architettonico costituito dai seguenti elaborati
 - Planimetria quotata in scala adeguata dell'intervento generale, con indicate le aree di urbanizzazione primaria, secondaria, edificate.
Le aree destinate alla residenza o agli impianti produttivi dovranno riportare la forma e la dimensione dei lotti con la rappresentazione grafica degli ambiti nei quali possono essere previsti edifici, con le distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini dei lotti e la precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi.
 - Planimetria in scala adeguata con le sistemazioni di massima delle aree a verde e indicazione delle alberature.
 - Profili e sezioni in scala almeno 1/500, eventuali sezioni in scala 1/200, prospetti, piante e sezioni in scala 1/100, solo per i Programmi Integrati
 - Schema in scala 1/500 della rete di smaltimento liquami raccordata con la fognatura principale. Eventuale progetto di massima dell'impianto di depurazione liquami
 - Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica
 - Tabelle riassuntive comprendenti: superficie dell'area di intervento con i coefficienti urbanistici confrontati con quelli del P.R.G., superficie destinata a spazi pubblici: attrezzature, verde, parcheggi, piazze, viabilità, superficie coperta dei singoli lotti
 - 7) Relazione economico-finanziaria con le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici, pubblici/privati e da parte di privati, con le relative previsioni finanziarie.
 - 8) Norme di attuazione

I piani particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, dovranno precisare inoltre:

- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

- 1) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di

- urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
 - 4) l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
 - 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

Articolo 29 DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI RICHIESTI PER PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero disciplinano il recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati e aree di degrado urbanistico ed edilizio e i proprietari di immobili possono presentare proposte di piani di recupero relative ad una porzione od alla totalità di tali aree, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Fanno parte del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

- 1) Relazione di analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico ed edilizio della zona interessata all'intervento, con descrizione storica, fisica e patrimoniale dell'immobile o degli immobili compresi nel piano, con elenco dei proprietari e piano parcellare delle proprietà da sottoporre a particolari vincoli o eventuale esproprio;
- 2) Rilievo di tutti i piani degli edifici, prospetti e sezioni in scala 1:200; destinazione di uso dei locali; stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive, le eventuali carenze strutturali, igienico sanitarie e tecnologiche;
- 3) Planimetria di progetto, in scala 1/1.000-1:500, con strade, piazze e parcheggi, individuazione delle aree di uso pubblico e degli spazi destinati a verde;
- 4) Planimetrie di progetto in scala 1/200 con piante sezioni e profili con l'indicazione degli edifici di cui si prevede il mantenimento, di quelli di cui si prevede la demolizione e ricostruzione e l'eventuale indicazione di quelli di nuova costruzione. Inoltre con l'indicazione delle unità minime di intervento, delle nuove unità abitative e funzionali, delle destinazioni d'uso dei locali ai diversi piani, corredato dal computo dei volumi delle superfici utili e dal confronto di tali dati con le prescrizioni di P.R.G.
- 5) Relazione illustrativa degli obiettivi del piano e degli interventi da eseguire, corredata dalle previsioni di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni gene-

- rali necessarie per l'attuazione del piano e dal programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano
- 6) Schema di convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero, comprese le garanzie finanziarie e le sanzioni in caso di inadempienza da parte degli operatori
 - 7) Norme tecniche di attuazione;

Articolo 30

PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della concessione edilizia insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori deve notificare al Dirigente dell'ufficio tecnico il nominativo e la residenza del costruttore nonché quello del direttore dei lavori, quando questo è previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, mediante atti separati, devono comunicare al Dirigente dell'ufficio tecnico l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Dirigente dell'ufficio tecnico con la modalità di cui sopra:

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 31 VOLUME

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per piene e risultante dal prodotto della superficie coperta, salvo quanto sotto indicato:

- 1) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbricati aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano nel caso di copertura inclinata da calpestio alla quota di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata.
Nel caso di coperture particolari dove non è possibile valutare il punto di intersezione tra la linea di sottogronda e la linea della facciata si prende come riferimento la quota del punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna;
- 2) Nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
- 3) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.
Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico convenzionati restano esclusi dal calcolo dei volume.
I volumi che interrompano la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo dei volume.
- 4) Le verande aperte su tre lati sono computate al 30%. L'altezza dal pavimento all'intradosso della copertura, misurato all'interno dei pilastri o montanti d'appoggio esterni, non potrà superare i m 2,40. Le caratteristiche estetiche e strutturali delle verande dovranno essere in armonia con quelle dell'edificio.
Le logge aperte su due lati sono computate nel volume.
I volumi di vani sotto le falde di copertura dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.
Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità per i fabbricati di nuova progettazione.
- 5) Nel caso di un dislivello del piano di campagna non creato artificialmente, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio. Solo la parte del volume interrato eccedente il 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerato volume
- 6) Per motivate esigenze strutturali sarà ammesso, un cordolo di rigiro di cm.30 da non computarsi ai fini del calcolo del volume.
- 7) Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini

- del calcolo del volume.
- 8) Il volume interrato di un edificio non viene computato nel calcolo del volume ammissibile e non può superare il 50% del volume fuori terra.
 - 9) La pendenza dei tetti non dovrà essere superiore al 33% ed impostata a 20 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio e la falda di copertura.
Non è ammesso il ribasso di gronda oltre l'intradosso dell'ultimo solaio

Articolo 32 VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di mc 30 per ogni edificio anche se composto da più entità residenziali o simili i depositi dell'acqua, gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Articolo 33 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G si attua a mezzo di intervento preventivo; è comprensiva delle aree per la urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso di attuazione.

Articolo 34 SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare -per i fabbricati esistenti od autorizzati- gli edifici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata ne a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Articolo 35 SUPERFICIE COPERTA (SC)

Per superficie coperta SC si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte.

Le verande, le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,50 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche .

Articolo 36

SUPERFICIE UTILE (SU)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, scale, cavedi) così come definito dal D.M.10/5/1977. Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati e le verande, le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i garage e le cantine con relative scale di accesso che non emergono rispetto al piano del terreno oltre cm 60 misurati all'estradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Articolo 37

RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

Per rapporto di copertura RC si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (SC) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf): $RC = SC/SF$

Articolo 38

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IF)

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi in ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente: $IF = V/SF$

Articolo 39

INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.

Articolo 40

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza di un edificio è individuata nel seguente modo:

- 1) Nel caso di coperture piane:
 - dall'estradosso del solaio di copertura (se praticabile) dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede quando questo esista;
 - dalla differenza tra l'estradosso del solaio di copertura (se praticabile) dell'ultimo piano e la quota più bassa del piano di campagna preesistente ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica.

- 2) Nel caso di coperture a falda:
l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in metri lineari dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del solaio del sottogronda ed il filo esterno della facciata e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede quando questo esista.
Nel caso di coperture particolari dove non è possibile calcolare l'altezza come detto, si prende la differenza di quota tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna e la più bassa tra le quote del piano strada o del marciapiede, quando questo esista;
- Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.
- Nel caso di tetti con pendenza superiore al 33% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 33%.
- Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici.

Articolo 41

DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml.1,50; le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'Articolo 2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13/4/1968 n.69) e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, almeno m.5.00.

Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada.

Articolo 42

DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore e m.1.50 e le terrazze aperte su tre lati) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal DM 1444/1968, in particolare si precisa:

- 1) Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m..

10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.
L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

- 2) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- 3) È ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;
- 4) È ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 5) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del DM 1444/1968, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, o nelle zone omogenee di tipo "A" dove dovranno essere rispettate le norme previste dal Codice Civile;
- 6) Sono ammesse distanze minori in caso di P.P. o P.L. convenzionati, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dello Articolo 9 del DM n. 1444/1968.
- 7) La disposizione non si applica nei seguenti casi:
 - a) per sovrelevazioni di edifici esistenti a distanza inferiore a m.10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenze);
 - b) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;
 - c) in fronte a fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
 - d) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
 - e) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc. percorsi sopraelevati);
 - f) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.)
 - g) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
 - h) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - i) ai volumi tecnici;
 - l) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc;

- m) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto di concessione e/o autorizzazione sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;
- n) in presenza porte tamburate e/o di finestre lucifere;
- o) la distanza minima di m.10 tra pareti antistanti, non è richiesta nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti che dovranno, però, rispettare il Codice Civile e comunque non inferiore a m.. 3 dal confine di proprietà;
- p) nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del codice Civile e comunque non inferiore a m.. 3 dal confine di proprietà;
- q) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti.

Articolo 43

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza dal segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti del coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore ml. 1,50) ed il confine prospiciente .

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

Articolo 44

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, *il 3%* delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa ed all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi di cui al presente regolamento.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla L.1089/1939.

TITOLO V

NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Articolo 45

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) I locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) I locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) I locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- 5) I locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) Gli spazi di cottura;
- 7) Gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali;

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto oppure non rientra nel progetto.

Per opere di ampliamento di finestre in edifici già esistenti dovrà essere rispettato il rapporto minimo di 1/8 come specificato al comma precedente.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotati di dispositivi permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Articolo 46

REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'Articolo 52 ai punti

n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettro aspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, le quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di m.2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2.40.

L'altezza media può essere ridotta:

a ml. 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non in contrasto con le norme igieniche, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento dell'altezza totale dell'edificio.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975. In ogni caso la superficie utile minima degli alloggi non può essere inferiore a mq 45 ad esclusione di quelli esistenti.

Articolo 47

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono potere essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. L'altezza non deve essere minore di cm 90.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Articolo 48

REQUISITI RELATIVI ALLA ACCESSIBILITÀ ED USO

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve potere essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono potere essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, potere essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono potere immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina o spazio di cottura, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza di uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono potere essere illuminati anche durante le ore notturne.

I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni

meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Articolo 49

ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla L.13/1989 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla L.118/1971.

I progetti di cui al comma 1 dell'Articolo 1 della L.13/1989, dovranno contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla L.13/1989 ed DM LL.PP. 14/6/89 n.236.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Articolo 50

LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per l'allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali di igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

Articolo 51

RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici profondi o di sorgente, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Tale Amministrazione la rilascia, previ gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito tra gli altri il parere della USL competente per territorio e dell'ufficio tecnico comunale, in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per

il sollevamento dell'acqua.

Articolo 52

MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono, inoltre, essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno un metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno dell'abitazione, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Nella zone non servite da fognature le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatori o corsi di acqua in modo da evitare danni, anche alle proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Articolo 53

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre

acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché, la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Articolo 54

IMPIANTI IGIENICI PER LOCALI PUBBLICI

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine o bagni dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 3, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2,40 di media.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.50.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di apertura verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro, minimo, di cm.12, attivata con elettro ventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquaio) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura. I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata di acqua di portata non inferiore a litri 6/8, salvo l'adozione del lavaggio con velo di acqua continua per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquaio, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

La camera di sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Articolo 55

IMPIANTI DI AERAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, *il dirigente dell'ufficio tecnico comunale* può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici.

Articolo 56

IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla prima camera della fossa settica tricamerale che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono essere munite di idonei pozzetti di ispezione e sifone e collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione od in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della USL e dall'ufficio tecnico comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura, mediante installazione di un pozzetto di ispezione sifonato, secondo le istruzioni che saranno

di volta impartite dall'ufficio competente della USL e dall'ufficio tecnico comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Articolo 57

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
- presentare una altezza del liquido mai inferiore a m. 1.50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T" ad "H", od a "U" rovesciato, in gres, od altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm.20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate devono essere completamente riempite d'acqua, nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Articolo 58

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

I locali vengono compresi in due categorie:

- 1) i locali abitabili od agibili;
- 2) i locali accessori o di servizio;
sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita o l'attività delle persone.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- A) soggiorni; sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiore a mq.9; posti di cottura;
- B) uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita, sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione; gabinetti medici; banche; istituti di credito;
- C) laboratori tecnico-scientifico; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi

od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.

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

Si individuano tre categorie di tali locali:

- D) servizi igienici e bagni;
- E) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse rientranti nella categoria C, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricoli; locali diversi dalle categorie D e E e riconducibili nella categoria F;
- F) corridoi o disimpegni, ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.

Articolo 59

CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI

I locali di categoria A non possono misurare meno di:

- mq 14 se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- mq 9 se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

I locali di categoria B non possono misurare meno di mq.14.

Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria C sono stabilite in mq.20 al netto dei vani accessori e con altezza minima di m.3,00.

L'altezza minima dei locali di categoria A e B è di m. 2,70; quella dei locali di categoria D-E-F, è di m. 2,40.

Articolo 60

CARATTERISTICHE DELLE CUCINE

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm. quadrato di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'ufficio sanitario.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m.1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq.9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, ed aprentesi direttamente su detti locali senza infisso.

Le zone di cottura devono comunicare con un vano di almeno 14 mq. tramite ampia comunicazione.

Articolo 61

CARATTERISTICHE DEI BAGNI

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso WC ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m.1,50.

Dovrà essere munito di apertura sull'esterno o su cavedio per il ricambio dell'aria o di adeguato impianto di aspirazione meccanico.

Articolo 62

CARATTERISTICHE DELLE SCALE

Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del DM 236/1989 e le norme antincendio.

La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari deve essere rispondente alle norme vigenti. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

Articolo 63

CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. E

I locali di cui all'Articolo 67, categoria E, possono ricevere luce ed aria all'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole.

Articolo 64

CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. F

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a 1 m. ed altezza non inferiore a m. 2,20.

I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce ed aria diretta, purché rispettanti le norme antinfortunistiche.

Articolo 65

PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

E' consentita la costruzione di vani interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di cm 60 (misurata da piano di campagna all'estradosso del 1° solaio di calpestio), destinati a locali accessori e/o di servizio.

L'altezza utile interne di detti locali dovrà essere compresa tra m.. 1,90 e m.. 2,40.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprensivo anche le parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

In presenza di terreni in declivio e quando particolari condizioni tecniche e/o ambientali impediscono la realizzazione delle cantine con le modalità di cui sopra, è ammessa la costruzione di locali completamente interrati, cioè al di sotto del piano di campagna, ed in adiacenza al fabbricato; la superficie non dovrà essere superiore di 70% di quelle consentita e l'accesso dovrà avvenire direttamente dall'interno del fabbricato principale. Con particolari soluzioni tecniche è ammessa anche l'apertura di porte e/o finestre su un lato delle cantine e limitatamente alle parti comprese sotto il fabbricato principale.

Articolo 66 SOTTOTETTI

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2,70 con altezza libera in corrispondenza della imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a ml. 2,00. In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria F.

Articolo 67 CHIOSTRINE E CAVEDI

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno, corridoi e disimpegni. Non è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 con lato minimo di m.3,00. Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e dotata di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

Articolo 68 PIANO TERRA DEGLI EDIFICI

Il piano terra degli edifici, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche in cotto od in cemento.

Anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato, il pavimento dovrà essere sopraelevato di un minimo di cm. 35 rispetto al piano di riferimento. Se il piano terra è destinato ad ospitare locali di categoria C, sarà sufficiente un vespaio di ciottoli dello spessore minimo di cm. 25.

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

ARTICOLO 69 LUOGHI ACCESSIBILI DA PARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla

L. 118/1971 e dal DPR 384/1978:

- 1) gli edifici di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) la ristrutturazione degli edifici di cui ai punti 1 e 2 anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- 4) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

TITOLO VI
PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO
AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA

Articolo 70
PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE
E LA SICUREZZA

1 - DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato nei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, *il dirigente dell'ufficio tecnico comunale* potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc).

2 - ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm.5;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo, non possono superare i cm.12 di sporgenza;
- c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza superiore a m.2,20 misurata dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, o di m.2,50 se la strada ne è priva.
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di m.3,50 dal piano del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno od all'intradosso della soletta in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non potrà superare i m.1.20.
Nelle strade di larghezza inferiore a m.8,00 è vietata la costruzione di balconi aggettanti;
- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti ad una distanza non inferiore a cm.75 dal confine con i terzi.
- f) le verande ed i bow-window non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a m.8,00. Nelle strade di larghezza superiori a m.10,00 l'altezza e la sporgenza di dette strutture, dovranno osservare le prescrizioni cui alla

lettera f) che precede;

Articolo 71 INGRESSI CARRAI

Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici potrà essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico.

Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non dovrà superare la pendenza del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito dovrà essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m.5,00 di lunghezza.

La costruzione degli accessi carrai è per intero a carico della proprietà, la quale inoltre, sarà soggetta per essi alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico.

Articolo 72 INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

1 - LINEE AEREE

La realizzazione di linee aeree sarà concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo avere accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

2 - CONDUTTURE

Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

Dovranno, inoltre, essere evitate alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature. Particolari accorgimenti atti a evitare conseguenti movimenti franosi dei suoli instabili ed al limite della stabilità dovranno essere precisati nel progetto e posti in atto nell'esecuzione delle condutture interessate.

3 - STRADE

Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo, e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) debbono essere rigorosamente mantenuti.

L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali. Le eventuali modifiche od altri interventi dovranno

rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e comunque non dovranno creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

Articolo 73

SOVRASTRUTTURE ED IMPIANTI ACCESSORI ALL'EDIFICIO

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

Articolo 74

CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

Le coperture debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Possano permanere situazioni di scarico in giardini od in cisterne.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Le acque defluenti da verande, bow-window e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi.

Articolo 75

APERTURE DEI SOTTERRANEI VERSO STRADA

Le aperture dei sotterranei verso strada dovranno in generale essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, pure dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte ed a perfetto livello dei pavimenti.

Le aperture a griglia poste in piano non potranno sporgere più di cm.30 dal filo del muro o dal filo dei pilastri o delle colonne.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

I fori delle lastre orizzontali di pietra non dovranno avere un diametro maggiore di cm.4, se circolari, ed una larghezza maggiore di cm.3 se di altra forma.

I fori e le fessure nelle lastre metalliche e nelle inferriate poste in piano non dovranno avere diametro o larghezza maggiore di cm.2; le sbarre dovranno essere disposte in senso parallelo all'asse del portico o della strada.

Articolo 76

ILLUMINAZIONE DI STRADE E PASSAGGI PRIVATI

Le strade e i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di

razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune o seguendo le indicazioni del piano di settore, se esistente.

A richiesta dei privati proprietari *il dirigente dell'ufficio tecnico comunale* potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal comune.

Articolo 77

ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici; è prescritta, inoltre, la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Articolo 78

MOSTRE, INSEGNE, TABELLE PUBBLICITARIE, CARTELLI, VETRINE TENDE, SERRANDE

Per l'istigazione di mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, sono da osservare le seguenti norme:

INSEGNE

E' consentita l'installazione di insegne purché insistano totalmente su area privata e rispettino la dimensione massima di mq.2.00.

MOSTRE A MURO

La sporgenza delle mostre a muro non deve mai essere maggiore di cm.12, misurati dal vivo del muro a qui sono applicate, la loro dimensione non potrà superare i mq.2.00 e la loro installazione non sarà consentita quando ostino motivo estetico, di circolazione.

Entro 5 anni dalla data di approvazione del presente Regolamento le insegne e le mostre a muro esistenti e non conformi alle caratteristiche sopraindicate, dovranno essere sostituite a cura e spese del concessionario.

Dopo formale diffida, in caso di inadempienza provvederà l'amministrazione con recupero delle spese nei termini di legge.

TENDE E TENDONI

a) Nelle strade e piazze senza marciapiede sopra elevato i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a m.5,00. Nelle strade di larghezza compresa tra m.5,00 e m.8,00 la sporgenza massima potrà essere di m. 0.75; se la strada è larga più di m.8,00 la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non potrà superare i m.1,50.

I tendoni sporgenti dal muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.

b) nelle strade e piazze con marciapiede sopraelevato i tendoni potranno sporgere

dal muro fino a cm.60 dal filo esterno del marciapiede ed avere un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

I tendoni dovranno essere costituiti in modo da potersi alzare ed abbassare mediante appositi congegni, con intelaiature mobili che non portino deturpamento all'edificio e con materiali e tinte appropriate e dovranno essere mantenuti costantemente in buono stato.

Entro cinque anni dalla data di approvazione del presente regolamento, le tende esistenti e non conformi alle caratteristiche sopra indicate, dovranno essere sostituite a cura e spese del Concessionario.

Dopo formale diffida in caso di inadempienza, provvederà l'Amministrazione con recupero delle spese nei termini di legge.

SERRANDE A ROTOLO E CANCELLI ESTENSIBILI

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, all'infuori di quella determinata dal coprirotolo, che in ogni caso non dovrà sporgere i cm. 12.

Articolo 79

APPOSIZIONE DI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e fare applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;
- b) cartelli per segnalazioni stradali
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e telegrafi, Monopoli di Stato, Telefoni,
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista.

Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Dirigente dell'ufficio tecnico o all'Amministrazione interessata, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

Articolo 80
RECINZIONI

Il disegno delle recinzioni dovrà essere semplice e improntato a criteri di decoro e conforme alle caratteristiche del circostante contesto urbano.

Le superfici tra la recinzione ed i fabbricati saranno di norma sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive.

Per le zone extraurbane sono ammesse recinzioni, solo delle aree di pertinenza dei fabbricati, con muri di pietrame, anche ricoperti, essenze arboree tipiche dei luoghi e con rete metallica.

Per le altre zone, nel rispetto del P.R.G., le recinzioni dei fabbricati non potranno superare:

- fronte strada e lateralmente fino all'allineamento del fabbricato cm.90;
- per la restante parte, l'altezza di m.1,50.

Recinzioni e muri di sostegno dovranno essere realizzati in materiale tradizionale ed è comunque sempre da escludere il cemento armato a vista.

Articolo 81
INTONACI E TINTEGGIATURE

Per la tinteggiatura di edifici deve essere sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti la campionatura dei colori.

Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in diverse proprietà:

L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi per le parti.

Per edifici classificati di interesse tipologico e comunque anteriori al 1939 il rifacimento degli intonaci va eseguito con malte di calce (con percentuale di cemento non superiori al 10%).

Si consigliano pitture a calce od ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Sono vietate per detti edifici le tinteggiature plastiche al quarzo, le tinteggiature con resine capolimere o resine acriliche in percentuali superiori al 5%.

Articolo 82
PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA
E LA FORMAZIONE DEL VERDE

- 1) Le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm.20 rilevato a m.1 dal colletto devono essere di norma conservate.
- 2) L'abbattimento di alberature può essere consentito in caso di pubblica utilità, o per motivate ragioni, mediante apposito nulla osta comunale.
Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connesse con l'esercizio dell'attività agricola;

- 3) Ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Dirigente dell'ufficio tecnico, da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a m.4-4.50 di altezza e cm 6-8 di diametro rilevato a m.. 1 dal colletto.
- 4) In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante.
- 5) Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, SIP, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.
- 6) È vietato utilizzare aree a parco e le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- 7) E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie.

ARTICOLO 83

DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

- 1 - Il comune assegnerà ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili) il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura ed a spese del proprietario o dell'Amministratore del Condominio.
- 2 - Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m., in posizione ben visibile.
- 3 - Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita.
- 4 - Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati con separata ordinanza del Dirigente dell'ufficio tecnico; Altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio toponomastica del Comune.
- 5 - In caso di demolizione di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti.
- 6 - Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari dovranno richiedere al Dirigente dell'ufficio tecnico, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza di uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso

dei fabbricati medesimi.

NUMERAZIONE INTERNA

- 1 - Sia per quanto riguarda la costruzione di nuovi fabbricati che la ristrutturazione completa o parziale di alcune unità immobiliari, il proprietario è tenuto a richiedere l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
- 2 - L'assegnazione dei numeri interni avverrà dopo la presentazione all'Ufficio toponomastica di un elaborato grafico, corrispondente all'ultimo progetto licenziato, che, oltre ad individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.

TARGHE COLLOCATE SUI FABBRICATI

In caso di demolizione, di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico, il proprietario è tenuto nel primo caso a restituirle ed a ricollocarle esattamente sulla precedente posizione; negli altri casi soluzioni diverse saranno concordate od autorizzate dal Dirigente dell'ufficio tecnico.

E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

TITOLO VII
CONDUZIONE DEI LAVORI
ABITABILITÀ, AGIBILITÀ

Articolo 84

**APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI
DI LINEA E DI LIVELLO**

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'Articolo 33 della legge n.1150/1942 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'ufficio tecnico e firmato dal titolare della concessione e rappresentante dell'Ufficio comunale: una copia deve rimanere in cantiere. Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Articolo 85

ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al DPR 164/1956, le norme riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al DPR 547/1955.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- estremi atto autorizzativo (concessione od autorizzazione o articolo 26 L.47/1985

- e successive modifiche);
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della C.E. o autorizzazione o articolo 26 L. 47/1985 e successive modifiche)
- del nome del progettista e del committente;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- A) La concessione edilizia, o autorizzazione, o articolo 26 L.47/1985 e successive modifiche), firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- B) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, DPR 1052/1977 e successive modifiche);
- E) il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti.
- F) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

Articolo 86

SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Articolo 87

CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI STORICI ED ARTISTICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente dell'ufficio tecnico, che a sua volta richiede l'intervento degli enti stessi entro 15 giorni successivi.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

Articolo 88

RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di autorizzazioni o concessione edilizia, prima di dare corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

La denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e da evitare la formazione di ristagni di acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto all'alba.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno e risultare non trasparenti.

All'interno del centro storico, per interventi che riguardino interi edifici, contestualmente al progetto per l'ottenimento della concessione edilizia o di manutenzione delle facciate, deve essere presentato uno stralcio della recinzione tipo di cantiere che si intende realizzare, con indicazioni di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare un'immagine decorosa nell'ambiente per tutto il periodo dei lavori.

Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione Edilizia ha obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Articolo 89

STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità

ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

Articolo 90

OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione/autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Dirigente dell'ufficio tecnico.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Dirigente dell'ufficio tecnico, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi; può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Articolo 91

VISITE DI CONTROLLO

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Dirigente dell'ufficio tecnico per:

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

A seguito delle predette comunicazioni *il dirigente dell'ufficio tecnico comunale* può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di quindici giorni dalla data della richiesta.

L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni ammi-

nistrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio tecnico comunale, al medico della USL, agli ispettori di lavoro, al personale della P.M., ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presente norme valgono in quanto ammissibili per le autorizzazioni.

Articolo 92

INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quanto è stato messo a punto il cantiere, sono stati avviati i lavori di sterro e di fondazione.

La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Dirigente dell'ufficio tecnico con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione comunale, in merito alla conformità dell'edificio, alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione dei lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nullaosta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Articolo 93

COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge n.1086/1971 devono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della legge n.373/71976 e n. 46/1990 e successive modifiche.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

ARTICOLO 94

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, anche parzialmente senza autorizz-

azione di abitabilità o agibilità, rilasciata dal Dirigente dell'ufficio tecnico sentito il parere della USL, per la conformità della normativa igienico-sanitario e visti tutti i collaudi del caso.

Detta autorizzazione è, altresì, necessaria per la rioccupazione dei locali degli edifici esistenti che siano stato oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con la modifica al numero dei solai od accrescimento dei piani ;
- realizzazione di vani abitabili od agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione d'uso.

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione della esclusione di abitabilità o agibilità.

Per gli interventi di cui all'Articolo 7 lettere B e D ai sensi dell'Articolo 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie, l'autorizzazione di abitabilità od agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso, interessato dall'intervento. Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio della autorizzazione o concessione.

Articolo 95 PROCEDURE PER IL RILASCIO DEI CERTIFICATI DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

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

Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o diregolamento, connessa all' oggetto della richiesta.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l' esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il dirigente dell'ufficio tecnico provvede all' annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventualiresponsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l' applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

TITOLO VIII NORME FINALI

Articolo 96

DIRITTI DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni (asseverazioni) viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) della concessione, autorizzazione, asseverazione edilizia o nullaosta edilizio e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Dirigente dell'ufficio tecnico con propria ordinanza.

In ogni altro caso gli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca.

Articolo 97

DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento ed a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei casi limiti consentiti dall'osservanza dell'articolo 3 L.1357/1955 e comunque nel rispetto degli standards per quanto riguarda la dotazione di verde e parcheggi di cui all'Articolo 5 del D.M. 1444/1968 e della L.122/1989.