

COMUNE DI FICARRA

(PROVINCIA DI MESSINA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

CAPO I

Art. 1.

Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del comune, sono disciplinate dal presente regolamento, dalla legge urbanistica 17/8/1942, N° 1150, modificata ed integrata con leggi: 6/8/1967, N° 765; 19/11/1968, N° 1187; 1/6/1971, N° 291; 22/10/1971 N° 865; 28/1 1977, N°10; 28/2/1985, N° 47; della legge 9/1/1989 n°13 sul superamento delle barriere architettoniche; nonché, dalle Leggi Regionali: 31/3/72, N°19; 26/5/1973, N°21; 7/5/76 n°70; 27/12/1978, N°71; 10/8/1985, N°37; ed infine dalle altre leggi, norme tecniche e regolamenti nazionali e regionali vigenti ed applicabili in materia.

Art.2

Esecuzione di opere edilizie e/o trasformazioni urbanistiche

Chiunque, sia esso privato cittadino, ente pubblico o privato intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, demolire quelle esistenti, procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio ha l'obbligo dell'osservanza, fra l'altro, delle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

CAPO II

Opere soggette e non a: concessione, autorizzazione, comunicazione. Richiesta di autorizzazione edilizia e concessione ad edificare procedure per la comunicazione. Esame dei progetti. Pareri.

Art.3

Opere soggette a concessione

3.1. E' subordinata al rilascio della preventiva concessione da parte del responsabile dell'area tecnica urbanistica del comune la esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di urbanizzazione con esclusione delle strade poderali, interpoderali, e vicinali;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali;
- d) ristrutturazione di fabbricati con esclusione degli interventi di cui al successivo art.4.1 lettere a, b;
- e) modifica della destinazione d'uso quando comporta la variazione dei volumi e delle superfici;
- f) modifica delle unità immobiliari;
- g) modifica dei fronti di fabbricati prospicienti pubbliche strade
- h) chioschi permanenti o provvisori;
- l) cappelle edicole e monumenti funerari in genere;

3.2. Per le opere pubbliche tranne quelle di cui ai successivi artt. 4., 5., 6., da eseguirsi direttamente a cura di amministrazioni statali, si applica l'art. 154 della L.R. 01/09/1993, N° 25.

Art.4

opere soggette ad autorizzazione

4.1. non sono soggette a concessione edilizia bensì ad autorizzazione rilasciata dal responsabile dell'area Tecnica le seguenti opere:

- a. interventi di manutenzione straordinaria, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- b. interventi di restauro conservativo, cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,

- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c. opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e per l'impianto di prefabbricati al una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
 - d. opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - e. demolizioni;
 - f. escavazione di pozzi , gallerie e strutture ad essi connesse;
 - g. Costruzione di recinzioni con esclusione di quelle di fondi rustici di cui al punto b) del successivo art.6;
 - h. costruzione di strade interpoderali e vicinali;
 - i. rinterri e scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere;
 - l. installazione di cavidotti e linee elettriche in genere, linee telefoniche, gas ecc.;
 - m. cambio di destinazione d'uso che non comporta variazione dei volumi e delle superfici utili. In questo caso i lavori sono autorizzati previo congruaggio del contributo di concessione, se dovuto, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 37/85
 - n. costruzione e trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari o indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;
 - o. la realizzazione di coperture a tetto con pendenza inferiore al 35% e semprechè il sottotetto sia impraticabile.

4.2.L'autorizzazione edilizia è gratuita e non comporta gli oneri previsti dall'art.3 della legge 28 gennaio 1977, N° 10, ed è rilasciata, su proprio parere, dal responsabile dell'area Tecnico-Urbanistica previa acquisizione del parere dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando altri eventuali parere e/o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

4.3.Le autorizzazione relative alle opere di cui al precedente comma 4.1., da eseguire su edifici gravati da vincoli in applicazione dal P.R.G o delle leggi 29/6/1939 N° 1497 e D.Lgs. 29/10/1999, N° 490 e successive modifiche ed integrazioni sono rilasciate da Responsabile dell'area Tecnico-Urbanistica visto il parere della competente sezione della Soprintendenza ai BB.CC. competente.

4.4.Ove gli interventi, di cui al precedente comma, si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., per le finiture esterne, dovranno utilizzarsi materiali e tecniche tradizionali per ottenere una gamma di colori che non contrastino con l'impianto cromatico esistente.

4.5.L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori, compilata con le modalità e corredata dai documenti di cui al successivo

art.8, deve essere presentata all'amministrazione comunale esclusivamente nei modi di cui al successivo art.9.

Il responsabile del procedimento deve pronunciarsi entro il termine di sessanta giorni dalla data di acquisizione al protocollo del comune.

4.6. Qualora il Dirigente dell'Area Tecnico-Urbanistica non si pronunci nel termine di cui al precedente comma l'istanza di autorizzazione si intende accolta, ed il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco dell'inizio degli stessi. Detta comunicazione a mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento o nelle altre forme di acquisizione agli atti del comune deve contenere il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché, il nominativo e la residenza del costruttore; si dovrà inoltre allegare una perizia giurata del Direttore dei Lavori che asseveri la conformità degli interventi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme sanitarie, di sicurezza ed in materia antisismica.

Art.5

Opere soggette a semplice comunicazione.

5.1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì a comunicazione, da presentarsi al comune nei modi e con gli allegati di cui al successivo comma 5.4., le opere interne alle costruzioni a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

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

5.2. Ove gli interventi, di cui al precedente comma, si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G. ed interessano fronti esterni di fabbricati, dovranno utilizzarsi materiali e tecniche tradizionali per ottenere una gamma di colori che non contrastino con l'impianto cromatico esistente. Quanto prescritto nel presente comma dovrà essere sufficientemente chiarito nella comunicazione citando espressamente il tipo di materiale, le tecniche, i colori utilizzati e quant'altro ritenuto necessario per fornire un compiuto quadro dell'intervento.

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

- a) l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- b) la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche piazze o vie o ricadano in z.t.o.A;

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

- a) relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazione fotografica) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti; nonché, la verifica delle condizioni tutte di cui al precedente comma 5.4.1. o il verificarsi delle condizioni di cui al precedente comma 5.3.;
- b) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- c) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;
- d) specifica documentazione che attesti il rispetto di quanto prescritto nel precedente comma 5.2..

5.5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 29/6/1939, N° 1497 e D.Lgs. 29/10/1999, N° 490 e successive modifiche ed integrazioni.

5.6. trova applicazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 26/03/2002 N° 2, l'art. 1 commi 6,7,8,9 e 10 della L. 21/12/2001 N° 443.

Art.6

Opere non soggette a concessione , autorizzazione o comunicazione.

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

- a) interventi di ,manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzione di serre;
- g) realizzazione di cisterne ed opere connesse interrato;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole, intendendo per opere di presa la connessione a sorgenti, pozzi, cisterne, serbatoi, ecc.;
- j) interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

6.2.Ove gli interventi, di cui al precedente comma, si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., per le finiture esterne, dovranno utilizzarsi materiali e tecniche tradizionali per ottenere una gamma di colori che non contrastino con l'impianto cromatico esistente.

6.3.per qualsiasi opera da eseguirsi a cura della Stato, Regione, Provincia e Comune il visto di approvazione della C.E.C. equivale al rilascio della concessione edilizia;

Art.7

Progettisti e costruttori

7.1.La progettazione di fabbricati e/o qualsiasi intervento costruttivo o di trasformazione del territorio deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia di edilizia:

Ingegneri, Architetti, Dottori Agronomi, Geometri e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

7.2.I predetti professionisti devono essere iscritti nei rispettivi albi ed abilitati all'esercizio della professione;

Art.8

Domanda di concessione e di autorizzazione

8.1.La domanda di concessione o di autorizzazione, resa legale, deve essere diretta al Responsabile dell'area Tecnico-Urbanistica

8.2. ove la concessione o la autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità complete di cod. fisc., il domicilio e la firma del richiedente.

8.3.La qualità di proprietario o di avente titolo equivalente o assimilabile deve essere documentata.

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

8.5.La domanda di concessione deve essere corredata da:

0. studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento sia a riguardo delle condizioni di stabilità del sito sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Lo studio geologico dovrà prodursi anche per le aree "B" e "C" non servite da pubblica fognatura, ed esso dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e ambientale così come dal disposto dell'art.116 della L.R. 26.03.2002 n° 2.

Nelle aree "D" non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà individuare gli eventuali corpi idrici superficiali ove andrebbero recapitati i reflui depurati oltreché le circolazioni idriche in sottosuolo e l'assetto geopedologico dell'allegato 5 della delibera CITAI 4/2/1977 .

Sono escluse dall'obbligo di relazione geologica solo le autorizzazioni relative ad interventi sulle costruzioni che non comportano modifiche al rapporto manufatto-terreno di fondazione e/o che non modificano e autorizzazioni relative ad interventi sulle costruzioni che non comportano la modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali che non recapitano nelle pubbliche fognature già autorizzati e/o non apportino modifiche delle modalità di smaltimento

1. estratto autentico del foglio mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi o elaborato equivalente redatto dal tecnico progettista;
2. planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 25 metri dai confini, con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, con le indicazioni dell'alberatura esistente ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
3. planimetria dell'opera progettata, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi, e quanto altro concorrere a chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.
4. disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali e relative superfici;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture;
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - pianta degli spazi aperti;
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde, i lucernai, eventuali fosse di depurazione ecc.-
 - Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto di 1:200, corredate da piante di singole cellule nel rapporto 1:100.

5. Disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100, di sezione dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario e al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti interne ed esterne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere almeno due e comunque in numero adeguato alla completa descrizione dell'opera.
6. Disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelle delle facciate degli edifici contigui. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
7. rilievo quotato in scala minima 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni pi- indicative;
8. disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura rossa le murature che si intendono demolire e con campitura gialla le murature che s'intendono ricostruire. Le piante di progetto contenenti le indicazioni di cui al numero 5, devono analogamente indicare con le stesse campiture le murature conservate, quelle demolite e quelle ricostruite. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala;
9. relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare, ivi compreso uno specifico elaborato esplicativo dell'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico dimensionali in applicazione alla legge 30/4/1976, N°373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, dei successivi decreti applicativi della stessa. Analoghi elaborati, ove prescritti, dovranno essere predisposti ed allegati alla relazione illustrativa per quanto attiene il rispetto della normativa vigente sia in materia di impianti elettrici che in materia di prevenzione incendi;
10. elaborato contenente la stima del costo di costruzione determinato sulla base del decreto del Ministero LL.PP. e da questi emanato annualmente in applicazione al primo comma dell'art.6 della L.10/77, e la determinazione del contributo

affidente gli oneri di urbanizzazione computato ai sensi del decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 11/11/1977 e suoi eventuali aggiornamenti. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovrà essere presentato, a cura del richiedente e debitamente sottoscritto da professionista abilitato, un computo metrico estimativo delle opere da realizzare redatto, ove possibile, applicando i prezzi unitari del vigente Prezziario Regionale OO.PP. ovvero da apposita analisi. In quest'ultimo caso la percentuale dell'aliquota da applicare sarà determinata dal Comune con apposito provvedimento giusto disposto dell'ultimo comma dell'art.6 della L. 10/77. Fino alla adozione di detto provvedimento, l'aliquota da applicare sarà quella minima del 5%.

11. Elaborato contenente il calcolo della volumetria effettiva ai fini del computo del contributo sul costo di costruzione
12. nulla osta della Soprintendenza BB.CC., ove richiesto;
13. nulla osta del comando provinciale dei VV. UU., ove prescritto;
14. autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade provinciali fuori dai centri abitati;
15. dichiarazione o progetto concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche redatti in osservanza della L.9/1/1989, N° 13 e del relativo regolamento di cui al D.P.R. 24/07/1996, N° 503.
16. modello questionario statistico;

8.6. Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere sottoscritte da uno o più tecnici abilitati all'esercizio della professione nel rispetto delle proprie competenze.

Art.9

Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o di autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni

9.1. Al fine dell'applicazione delle norme del presente regolamento, le richiesta di concessione e/o autorizzazione, nonché, la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art.5, corredate dai necessari documenti devono essere inoltrate all'Ufficio comunale Competente in uno dei seguenti modi:

1. mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione e dei relativi allegati presso l'Ufficio di Protocollo del Comune; in tal caso l'ufficio stesso è obbligato a rilasciare, a richiesta, apposita certificazione

di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento.

2. mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.
3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso, solo per le Concessioni Edilizie, il termine di centoventi giorni previsto dal comma 5 dell'art. 2 della L.R. 31/05/1994 n° 17 decorre dalla data di presentazione della integrazione.

9.2. Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), la data della certificazione di ricevimento e la data della ricezione della raccomandata postale, fissano la decorrenza dei termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge o dal presente regolamento.

Art.10

Procedura per il rilascio delle Concessioni Edilizie

10.1. Le domande di Concessione Edilizia vengono esaminate, dal responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, il quale formula, seguendo l'ordine cronologico, una proposta motivata di provvedimento per l'espressione del parere di competenza della C.E.C., che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

10.2. Il responsabile dell'area tecnica Urbanistica adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni e lo notifica alla ditta interessata.

10.3 Qualora la Commissione Edilizia Comunale non dovesse rendere il parere nel termine previsto dal comma tre dell'art. 2 della L.R. 31/5/94 n°17, il Dirigente dell'area Tecnica adotta direttamente il provvedimento finale.

10.4. La domanda di concessione edilizia s'intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestata con le modalità di cui al precedente Art. 9 punto 1.lettera a) e lettera b), non venga notificato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

10.5. Il titolare della concessione assunta con le modalità di cui al precedente punto 10.4. può iniziare i lavori dandone comunicazione all'Ufficio Comunale competente, previo versamento degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base a perizia giurata, redatta dal progettista, che, tra l'altro, asseveri la conformità degli interventi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché, il rispetto delle norme di sicurezza, sanitarie e previo conseguimento del nulla osta all'inizio dei lavori rilasciato dal genio civile.

10.6. I progetti per i quali si chiede la concessione edilizia devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

-dell'U.S.L. competente per territorio;

-della Commissione Edilizia Comunale di cui al successivo art.14., salvo quanto diversamente disposto dall'art 4.2. del presente regolamento per le opere soggette ad autorizzazione, purché, i relativi lavori non debbano eseguirsi su edifici gravati da vincoli imposti in applicazione delle leggi 29/6/1939, N° 1497 e D.Lgs 29/10/1999, N° 490 e successive modifiche ed integrazioni;

-per le aree, gli edifici o le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, statali, devono essere esibiti dal richiedente i relativi nulla-osta.

CAPO III

Commissione edilizia e determinazioni del funzionario responsabile

Art.11

Commissione edilizia. Composizione

11.1. E' istituita la Commissione Edilizia Comunale,così composta:

A- membri di diritto:

- 1-Sindaco o da un assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2-Il responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica;
- 3-Dal responsabile del servizio di igiene pubblica della U.S.L territorialmente competente o da un funzionario medico della stessa azienda da esso delegato;

B-membri nominati dal Sindaco:

- 1-Un architetto o un ingegnere, scelto tra quelli inclusi in apposita terna da chiedere ai rispettivi ordini professionali provinciali.
- 2-Tre membri che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia di edilizia ed urbanistica, di cui: un laureato in architettura o in ingegneria, un geologo ed un geometra.

11.2.Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto al voto, un impiegato del comune, in servizio presso l'Ufficio Tecnico, all'uopo designato dal Sindaco.

11.3.I componenti nominati dal Sindaco durano in carica 5 (cinque) anni e possono essere immediatamente rieletti per una sola volta;

11.4.I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive.

11.5 La decadenza è dichiarata dal Sindaco.

11.6.Qualora nel corso del quadriennio uno dei membri nominati cessi dalla carica per dimissioni o morte o perché, dichiarato decaduto a norma del precedente comma 11.4.1, il Sindaco provvede alla sostituzione ed il nuovo membro rimane in carica fino a quando vi sarebbe rimasto quello cessato.

11.7.In caso di successione nella carica di Sindaco , il nuovo Sindaco può revocare e sostituire i componenti di propria nomina anche prima della scadenza del relativo incarico. I nuovi commissari rimangono in carica fino alla cessazione del corrente mandato del sindaco che li ha nominati.

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

11.9.Per i componenti delegati dagli Enti preposti ad esprimere parere su progetti che necessitano di concessione edilizia (Vigili del Fuoco, Genio Civile, Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, Soprintendenza, etc.) il comune, ove necessario, si avvarrà, per l'acquisizione del parere, delle modalità previste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 25/97.

Art.12

Compiti della Commissione Edilizia

12.1. La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

a- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;

b- sui piani particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

c-sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;

d-sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa modificarlo;

e-sulle opere pubbliche del comune;

f-in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna di edifici esistenti, siano essi pubblici che privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;

g-sui progetti per nuove costruzioni;

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

12.3.non sono di competenza della Commissione Edilizia i pareri relativi alle opere di cui agli articoli 4., 5., 6.del presente regolamento.

12.4.Il parere della Commissione Edilizia, come prevista al comma 1 dell'art. 10 della della L.R. N° 25/97 e dall'art. 4 della L.R. N° 21/98, è obbligatorio. Esso sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi parere di amministrazione attiva o corpi consultivi, i cui delegati integrano la Commissione medesima ai sensi del comma 1. della citata L.R. 25/97;

12.5.Qualora si rende necessario acquisire il parere delle autorità di cui al punto 11.9. del precedente art. 11, il Sindaco o suo delegato assegna alle stesse un termine non inferiore a quindici e non superiore a quarantacinque giorni affinché esprimano il loro parere;

12.6.Qualora le autorità di cui al punto 11.9. del precedente art. 11, esprimono motivato parere negativo sul progetto, l'approvazione tecnica dello stesso s'intende negata.

12.7. I pareri di cui ai commi precedenti saranno acquisiti, a secondo della loro propedeuticità: prima dell'esame della Commissione Edilizia; prima del rilascio del permesso a costruire; prima dell'inizio dei lavori.

Art.13

Adunanze della Commissione edilizia

13.1.La commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via

straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

13.2.La commissione è convocata dal presidente almeno tre giorni prima, mediante invito scritto.

13.3.Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri più uno compreso il presidente.

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

13.5.Il presidente può designare tra i commissari, di volta in volta, i relatori sui singoli progetti.

13.6.La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti su progetti sottoposti all'esame.

13.7.I commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione di progetti da essi elaborati o che, comunque, siano interessati.

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

13.9.I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere l'oggetto dei lavori nonché, la motivazione, i voti favorevoli riportati, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

13.10.I processi verbali vengono firmati dal presidente, dai commissari e dal segretario.

13.11.Il parere della Commissione relativo ad ogni pratica esaminata, viene sommariamente riportato sull'incarto dal segretario che appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia Comunale nella seduta del..... verbale n°.....punto n°..... Parere....." completando con la firma del Presidente.

13.12. Nella sua prima riunione la commissione nomina, tra i suoi componenti, il Vice Presidente che dura in carica fino alla naturale scadenza del mandato quale componente.

Art.14

Determinazioni del funzionario responsabile sulla domanda di concessione

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

14.2.Il rilascio della concessione ad edificare, nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione, è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

14.3.La concessione, invece, non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

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

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione circa l'avvenuto versamento presso la tesoreria comunale della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal comune in cui il titolare della concessione a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da società di assicurazioni.
- c) documentazione circa l'avvenuto versamento presso la tesoreria comunale della quota di contributo sul costo di costruzione o, in caso di rateizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da società di assicurazioni. In caso di fidejussione è necessario che la validità della stessa sia riconosciuta dalla Giunta Municipale con apposito atto deliberativo.

14.5. La concessione ad edificare viene notificata al richiedente, a pubblicazione avvenuta e previo versamento delle tasse e imposte per la trascrizione, corredata da una copia di disegni approvati, debitamente vistati dal comune, con la indicazione delle modalità di versamento degli oneri ancora dovuti, nonché con l'indicazione degli ulteriori obblighi ed adempimenti derivanti dal rilascio della C.E..

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

14.7. dell'avvenuto rilascio della concessione ad edificare viene data notizia al pubblico, ai sensi dell'art 37 della L.R. 27/12/1978, n° 71, mediante avviso affisso all'albo pretorio del comune, per la durata di 15 giorni consecutivi.

Detto avviso dovrà contenere l'oggetto dei lavori , il luogo in cui dovranno essere eseguiti, il nominativo del titolare nonché il numero e la data di rilascio della concessione.

14.8. Qualora la concessione venga accolta per decorrenza determini di cui ai comma 5,6 e dell'Art.2 della L.R. 31/5/1994 si procede, in ogni caso, al suo materiale rilascio nonché alla pubblicazione negli stessi termini di cui al punto 14.7.

14.9. Chiunque, nel periodo di pubblicazione, può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni, relazione tecnica e verbale della commissione edilizia, perizia giurata resa i sensi dell'art.2 comma 6 della L.R. 17/94 e può presentare reclami od opposizioni

avversi al rilascio della concessione. L'amministrazione comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico del richiedente le spese per la riproduzione.

14.10 l'atto di concessione nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art.7 della legge 28/1/1977,N° 10, devono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite allo stesso immobile.

14.11.Entro mesi nove dell'avvenuta notifica di cui all'art.10 comma 2 il richiedente deve procedere al compimento degli atti di sua competenza necessari al rilascio della stessa.

14.12 il mancato rispetto del termine di cui al comma precedente costituisce rinuncia del richiedente della Concessione edilizia.

Art.15

Determinazioni del Funzionario Responsabile sulle domande di autorizzazione edilizia.

15.1.le determinazioni del Funzionario Responsabile sulle autorizzazioni di cui al precedente art.4 si applicano le norme di cui ai commi quarto e quinto dello stesso art. 4.L'avvenuta determinazione del funzionario responsabile viene notificata richiedente.

15.2.Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di tutti i pareri o nulla osta di altre amministrazioni, con la sola esclusione della U.S.L. alla quale il parere viene richiesto dalla stessa Amministrazione Comunale con oneri a carico del richiedente;

15.3.L'autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

15.5.Il precedente comma si applica anche nel caso di cui all'art. 4.5. del presente regolamento.

15.6.Dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione viene data notizia al pubblico, mediante affissione all'albo pretorio del comune per la durata di 15 giorni consecutivi, di avviso contenente le generalità del titolare, i lavori da eseguire ed il luogo.

15.7.Il precedente comma si applica anche nel caso di cui all'art. 4.6. del presente regolamento.

15.8.Chiunque, durante il periodo di pubblicazione, può prendere visione presso gli uffici comunali, delle autorizzazione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni, relazione tecnica, dei verbali della commissione, delle asseverazioni giurate e presentare reclami od opposizioni. L'amministrazione comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

Art.16

Titolare della concessione ad edificare e variazione

16.1.La concessione ad edificare è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata ed è rilasciata dal responsabile dell'area Tecnico-Urbanistica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo equivalente per richiederla.

16.2.Per gli immobili di proprietà dello stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene.

16.3.La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

16.4.Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza di cui al successivo art.17.

16.5.Gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione, ed il funzionario Responsabile, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

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

16.7.Il provvedimento di voltura dell'atto concessorio sarà notificato ai titolari subentranti.

Art.17

Validità, decadenza, della concessione ad edificare.

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

17.2.Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica della concessione edilizia. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà produrre istanza per il rilascio di una nuova concessione. Detto termine può essere prolungato qualora il ritardo per l'inizio dei lavori sia dovuto a fatti imputabili alla pubblica amministrazione e non alla volontà del concessionario.

17.3.Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata e resa agibile non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori. Tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato, su istanza del titolare della concessione, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Alla richiesta di proroga dovrà essere allegata apposita relazione, redatta dal direttore dei lavori, che asseveri in maniera chiara lo stato dei lavori e le principali cause che hanno determinato il ritardo della ultimazione.

17.4.Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-

costruttive; ovvero, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari (art.36 L.R. 71/78).

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

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

17.7.La decadenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 31 della L. 17/8/1942, N° 1150, e successive modifiche ed integrazioni, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 28/1/1977, N° 10 e 28/2/1985, N° 47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni in queste ultime leggi previste.

Art.18

Varianti al progetto

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

18.2.Resta stabilito che con la determinazione del funzionario Responsabile sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità o di decadenza previsti per il progetto originario tranne nei casi in cui la variante comporta opere che per la loro entità richiedono ulteriori tempi di esecuzione.

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

18.4.Nel caso di opere soggette a concessione edilizia in variante, qualora, entro 120 giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante, il funzionario Responsabile non adotti alcuna determinazione in merito, trova applicazione l'art. 2 commi 5,6 e 7 della L.R. 17/94.

18.5.Nel caso le opere in variante rientrano tra quelle previste dall'art. 4 del presente regolamento va richiesta autorizzazione edilizia.

CAPO IV

Esecuzione della concessione e ordine di cantiere

Art.19

Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognatura e acquedotto.

19.1.Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, ove ritenuto necessario dal direttore dei lavori, potrà essere richiesto per iscritto al comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

19.2.Entro dieci giorni dalla richiesta l'Ufficio tecnico comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti; in caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'amministrazione e, trascorsi altri 10 giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

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

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

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

19.6.Si applica, altresì, il successivo art 20.2.

Art.20

Direttore dei lavori e costruttore

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

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

20.3.Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'amministrazione con le modalità di cui sopra.

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

20.5. Ai soggetti indicati nel precedente comma si applicano le disposizioni di cui all'art.6 della L.28/2/1985, N° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.21

Ordine di cantiere

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

21.2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con riportato il numero e la data della Concessione o autorizzazione, il nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del progettista delle opere in c.a., del costruttore, dell'assistente nonché l'indicazione dell'oggetto dei lavori.

21.3. In cantiere devono essere conservate la concessione ad edificare o la autorizzazione per l'esecuzione dei lavori, nonché, la copia dei disegni approvati, perché, ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità preposti al controllo.

Art.22

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

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

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

22.3. L'ammontare della cauzione è stabilito dall'Ufficio Tecnico comunale con provvedimento del responsabile dell'area.

Art.23

Visite di controllo: termini e modalità

23.1. In ogni caso il titolare della concessione edilizia o autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

a-all'inizio dei lavori,

b-alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

23.3.Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire in qualsiasi momento prima dell'inizio, durante i lavori e dopo la comunicazione della fine degli stessi.

23.4.Il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve fornire manodopera, strumenti e mezzi necessari per la effettuazione della visita.

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

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

Art.24

Norme particolari per i cantieri edilizi

24.1. Si richiamano espressamente.

a- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie; dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;

b- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

c- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

d- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

CAPO V**Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità****Art.25****Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

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

25.2. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art.26**Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità, agibilità e conformità.**

26.1. Il titolare della concessione ad edificare o della autorizzazione all'esecuzione delle opere, quando i lavori siano stati ultimati e sia stato rilasciato il certificato di conformità delle opere eseguite alle norme per la costruzione in zone sismiche di cui all'art. 28 della L. 2.2.74 n°64, per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare, all'amministrazione apposita domanda in carta da bollo, allegando:

- perizia giurata a firma del Tecnico responsabile dei lavori, che attesti la conformità al contenuto della Concessione, alle norme igienico sanitarie, ed ad ogni altra norma di legge connessa all'oggetto della richiesta;

- prova dell'avvenuta iscrizione al N.C.E.U.;

- certificazioni sugli impianti ex L.46/90.

- Copia certificazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74.

- Nulla osta dei VV.FF. se è richiesto -ovvero dichiarazione contenente il numero dei veicoli da ospitare nell'autorimessa - e che la stessa risponda ai requisiti di cui al D.M. 1.2.1986- punto 2.1.

26.2 eventuali integrazioni documentali devono essere richiesti dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza;

26.3. I certificati di agibilità, abitabilità e conformità debbono essere rilasciati dal responsabile del servizio tecnico - Urbanistico nel termine di sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o dalla notifica della richiesta d'integrazione documentale.

Trascorso tale termine, ove siano compiuti tutti gli atti spettanti al committente, dette certificazioni s'intendono rilasciate.

TITOLO II
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO.
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E CARATTERISTICHE DI
URBANIZZAZIONE.

CAPO I

Elementi di abitabilità

Art.27

Classificazione dei locali

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

A.1.- soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 -Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2.- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori scientifico tecnici;
 -monolocali attrezzati;
 -officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 -parti di autorimesse destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 -magazzini, depositi o archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

27.2. Sono locali accessori, individuati nel presente regolamento come di categoria S quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Tali locali sono di seguito elencati con l'indicazione della relativa categoria di appartenenza:

S.1- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

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

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

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

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

f) lavanderia, stenditoi e legnaie:

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

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo 2 piani;

d) salette macchine con funzionamento automatica, salve le

particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di sorveglianza di impianto e gestione;

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

Art.28

Caratteristiche dei locali

28.1.Tutti i locali di categoria A. devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente, in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

28.2.L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.1. è fissata in ml.2,70.

28.3.Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq.9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

28.4.Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

28.5.le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestra apribile.

28.6.L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.2. è fissata in ml.3,00.

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

28.8.Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali,l'altezza minima consentita è di ml. 2,40; con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a ml. 2,00.

28.9.I locali di categoria S.1. non possono avere accesso diretto da locali di categoria A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

28.10.I cavedi potranno aerare e illuminare solo locali di categoria S.1. ed S.2.; Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dei locali comuni; dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00, la distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml.4,00.

28.11.I locali della categoria S.1. possono essere non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

a-ciascuno di detti ambienti sia dotato di un'idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b-gli impianti siano collegati ad acquedotto che dia garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione;

c-in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

28.12.E consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestratura sull'esterno a condizione che:

a-risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b-Le scale ed i relativi disimpegni siano dotati di un'ideale ventilazione, che deve essere diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

28.13 In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S. aperte alla sommità ed alla base a creazione di tiraggio naturale.

Art.29

Deroghe

E' consentito derogare al disposto dall'art 28 comma 6 per i locali da adibire ad esercizi commerciali inclusi nella delimitazione del centro storico z.t.o. "A" l'altezza minima è fissata in m.2.70.

Art.30

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, fissata al precedente art. 28., viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nello stesso art.28., e con minimo assoluto di m. 2,00 per i locali di categoria A.

Art.31

Classificazione dei piani

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

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

Art.32

Piani seminterrati

32.1.Eventuali locali, il cui pavimento su due lati sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, non possono essere utilizzati per destinazione di categoria A1.

-possono essere utilizzati per locali di categoria A2 purché,:

-l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00;

-la quota del soffitto sia in media m. 1,20 più alta della quota del marciapiede e/o del terreno circostante;

-esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento

-il pavimento posi su un vespaio aerato;

Art.33

Sottotetti

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

33.2.Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a m.2,70 valutata secondo quanto dettato dal precedente art. 30.

33.3.In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensore-lavanderia-stenditoi) la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero di alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle fissate al precedente 1° comma.

CAPO II**PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA FABBRICATI****Art.34****Parametri edilizi**

SC=superficie coperta.Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda,delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture portanti (pilastri, verande e portici).

HF=altezza dei fronti. L'altezza di ciascuno fronte del fabbricato è determinata con le modalità di cui ai successivi punti:

- a) quando il solaio dell'ultimo piano abitabile è piano l'altezza HF è determinata: dalla differenza della quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota del terreno o marciapiede. Se la linea del terreno o del marciapiede risulta inclinata il parametro HF risulta dalla media delle altezze ai margini del fronte rilevata con le modalità di cui sopra.
- b) Quando il solaio dell'ultimo piano abitabile è inclinato, l'altezza del fronte HF è data: dalla somma dell'altezza al piano di calpestio dell'ultimo piano abitabile (misurata con le modalità di cui alla lettera a)) e dell'altezza media dell'ultimo piano abitabile compresa tra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio inclinato.

H=altezza del fabbricato. Media delle altezze dei vari fronti;

V=Volume.La somma dei prodotti delle superfici coperte di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

Dc= distacco confini e/o, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione del P.R.G., da aree con diversa destinazione urbanistica.

Df= distanza tra fabbricati, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione del P.R.G., in generale m. 10 in aree pianificate, m. 20 in zona agricola; nella valutazione di tale distanza sono esclusi tutti gli aggetti aperti inferiori a m.1.20

Ds= distacco dal ciglio stradale, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione del P.R.G. e da leggi applicabili in materia, in generale m.5 in aree pianificate, m. 20 in zona agricola; si fa eccezione per le strade comunali pedonali in zona agricola dalle quali il distacco può essere ridotto a m.5.

Art.35**Altezza assoluta fabbricati**

35.1. Questo parametro fissato, di volta in volta, nelle Norme di attuazione, fissa l'altezza massima misurata in un qualunque punto, dalla linea di terra, a sistemazione esterna ultimata, all'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

35.2. La verifica di cui al comma precedente non si effettua lungo la sezione di rampe di accesso a piani seminterrati e/o interrati.

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art.36

Salubrità del terreno

36.1. Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizia, letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il sottosuolo corrispondente.

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

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

Art.37

Isolamento dalla umidità

37.1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A.1. ed S.1. a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A.2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 3 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 32..

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

37.3. I pavimenti dei locali di categoria A.1. ed S.1. realizzati su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art.38

Isolamento termico

38.1. I progetti per i quali si chiede la concessione edilizia o la autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla legge 3 aprile 1976, n. 373 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè, dei successivi decreti applicativi della stessa.

38.2. A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la concessione o la autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che si intende

realizzare nella quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 39

Isolamento fonico

39.1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze 100 e 3.000 Hz;

b) pareti interne, (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenza tra 100 e 3.000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 3 db. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali debbono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze fra 100 e 3.000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quale la perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

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

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

39.4. Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero essere rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

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

Art.40

Cucine in nicchia

40.1.In alloggi di superficie netta fino a mq.100 possono essere consentite cucine in nicchie, con cubatura massima di mc.15, purché, aperte su altro locale regolamentare di almeno m³ 25 (complessivamente m³.40) e purché, non esista né parete, né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di sistema di aspirazione indipendente superiore a 100 cm² di sezione.

Art.41

Fognature

41.1.Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliate, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in apposite fosse conformi alla vigenti disposizioni legislative, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'ufficio Tecnico Comunale di concerto con l'Ufficiale Sanitario verifica la rispondenza degli scarichi alle norme di tutela e regolamentari vigenti nel territorio della regione. Di tale avvenuto accertamento deve farsi menzione nel certificato di abitabilità o agibilità.

41.2.Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione con conduttura di aerazione aperta sino alla copertura.

41.3.Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura oppure di adeguate canalizzazioni interrate e/o scoperte verso idonei corpi ricettori. In ogni caso non dovranno mai essere abbandonate sul suolo pubblico. La immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto specifica autorizzazione.

Art.42

Impianti minimi

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

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

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

42.4.I W.C., inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art.43

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

43.1.Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

43.2.Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da sorgenti e pozzi privati. In questo caso, al momento della richiesta di abitabilità o agibilità, la ditta dovrà dimostrare la potabilità dell'acqua utilizzata ai fini domestici.

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

Art.44

Camere oscure. Impianti termici

44.1.Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

44.2.Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto, in particolare, riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità ed il risparmio energetico.

CAPO IV

PRESCRIZIONE ANTINCENDIO

Art.45

Norma generale

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla L. 7/12/1984, N° 818, e sue successive integrazioni e modifiche nonché, ai decreti Ministeriali di attuazione.

Art.46

Coperture

46.1. Gli edifici di altezza superiore a m. 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

46.2. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o, se in materiale laterizio devono essere protetti anche all'intradosso con solette in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

Art.47

Pareti divisorie

47.1. Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

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

Art.48

Scale ed ascensori

48.1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo per due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

Art.49

Canne fumarie

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

49.2.Le bocche d'uscita delle canne fumarie devono osservare le disposizioni di cui all'art. 6.15, 6.16, 6.17, 6.18 del D.P.R. 22/12/1970, N° 1391.

Art.50

Pulizia delle scarpate stradali

50.1. I proprietari di terreni marginali a strade, di qualunque importanza ricadenti sul territorio comunale, sono obbligati alla pulizia periodica delle scarpate al fine della prevenzione degli incendi.

Art.51

Rinvio a leggi specifiche

51.1.Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli enti allo scopo preposti.

51.2.Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno, inoltre, alle regolamentazioni previste dalle leggi e norme di specifico riferimento.

CAPO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE E PRESCRIZIONI VARIE

Art.52

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

52.1. Sia per le nuove costruzioni che per le esecuzione dei lavori edilizi devono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art.53

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

Art.54

Decoro generale

54.1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale, reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Art.55

Manutenzione

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini, o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art.56

Tabelle stradali e numeri civici

56.1. Tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

Art.57

Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici.

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

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

Art.58

Uscite dalle autorimesse e rampe

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

58.2. Se l'uscita dalla autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo

dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 metri di lunghezza.

Art.59

Cortili

59.1.La destinazione principale dell'area adibita a cortile è quella di illuminare e ventilare locali abitabili.

59.2.La superficie dei cortili deve essere delimitata lungo il perimetro da edifici o recinzioni in muratura con altezza minima di 3 metri.

59.3.L'area dei cortili interni non deve essere inferiore ad 1/4 dell'area complessiva delle pareti che la delimitano considerata al netto della proiezione degli sporti escluse le gronde sporgenti non più di 30 cm.. In ogni caso tra pareti fronteggianti deve essere osservata una distanza minima di m. 6.

59.4.I cortili che sono aperti da un lato su spazi pubblici devono avere una apertura minima, su detti spazi, di ml.10. La profondità del cortile dovrà essere di almeno 5 m.

Art.60

Elementi aggettanti

60.1.Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

60.2.Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di m.4,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

60.3.Nel caso di assenza di marciapiede l'altezza minima del piano strada, di dette parti aggettanti, deve essere di m. 4,50. L'oggetto non può superare il 10% della lunghezza della strada.

Art.61

Intercapedini

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

Art.62

Coperture

62.1.Le coperture ed i volumi da essi sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

62.2.Le coperture devono essere munite di canali di raccolta della acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse previa collocazione di pozzetti sifonati nella rete della fognatura.

62.3.Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di ml. 2,00.

62.4. La pendenza massima de tetti o delle coperture in genere, in qualsivoglia struttura, non può superare il 35 %.

Art.63

Manutenzione delle aree

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

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

Art.64

Recinzioni

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

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

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

64.4.Le recinzioni lungo le aree e spazi pubblici in genere dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dello Ufficio Tecnico Comunale mentre in prossimità della viabilità dovranno osservare le prescrizioni del codice della strada.

Art.65

Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e delle z.t.o.

Art.66

Marciapiedi e porticati

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

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

Art.67

Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere preventivamente autorizzata.

Art.68

Depositi su aree scoperte

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

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

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

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

Art.69

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

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

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

69.3.Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito cauzionale da effettuarsi presso la tesoreria del comune o mediante idonea fidejussione e sulle quali il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate degli interessati.

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

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

Art.70

Rinvenimenti e scoperte

70.1.Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al

sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Art.71

Obblighi del Direttore e dell'assuntore dei lavori a seguito di rinvenimenti.

71.1.Le persone di cui al primo comma dell'art.70 sono tenute ad ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitiva determinazioni delle competenti autorità.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.72

Ponti e scale di servizio

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

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

72.3.E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza apposita autorizzazione comunale.

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

Art.73

Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

73.2.Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

73.3.Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

73.4.Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

73.5.Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art.74

Responsabilità degli esecutori di opere.

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

CAPO VII

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art.75

Norme generali

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

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

Art.76

Norme particolari

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

Art.77

Aree scoperte

77.1.L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberatura, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc..

Art.78

Parcheggi

78.1.Nelle nuove costruzioni, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del P.R.G., devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a un mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi ridotti a mq.1 ogni 20 mc. nel caso di demolizione e ricostruzione.

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

78.3 parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto però utilizzabili a questo fine,

purché, siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, da trasciversi congiuntamente alla concessione edilizia.

Art.79

Protezione dell'ambiente

79.1.L'attività edilizia nelle z.t.o "A" è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto urbano, il responsabile dell'area Tecnico-Urbanistica, ove necessario sentita la Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

CAPO VIII

Art.80

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.

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

Art.81

Locali per allevamento e ricovero animali.

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

Art.82

Locali destinati al confezionamento e deposito di materiale esplosivo.

82.1. I locali destinati al confezionamento e deposito di materiali esplosivi devono rispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni delle leggi speciali vigenti in materia di pubblica sicurezza.

82.2. Tali costruzioni possono essere realizzate in zona agricola, alla distanza di 1000 m da centri abitati o da insediamenti previsti, nonché alla distanza di m. 250 da fabbricati isolati.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

Domanda. Convenzione. Autorizzazione. Esecuzione

Art.83

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.

83.1. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico del Comune apposita domanda, in carta resa legale, diretta al Sindaco.

83.2. Per la presentazione della domanda si applicano le norme di cui al precedente art. 9..

83.3. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra di loro.

83.4. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1- rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione dei caposaldi di riferimento;

2- planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500;

3- profili altimetrici in scala non inferiore a 1:500 dei fabbricati;

4- schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:200 dei tipi edilizi previsti nel progetto;

5- individuazione della suddivisione delle aree in lotti o isolati;

6- schemi planimetrici in scala non inferiore 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché, degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;

7- la progettazione di massima, in scala adeguata della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

8- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;

9- gli spazi per le attrezzature di uso pubblico. Per la zona omogenea "B", essendo le aree per le urbanizzazioni secondarie già individuate nel P.R.G., vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle sole opere di urbanizzazione primaria, esse, oltre agli spazi destinate alle sedi viarie, vanno computate nella misura stabilita dal P.R.G. per tale zona territoriale omogenea;

10-tabelle dei dati di progetto nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

11-norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle varietà arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

12-relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione dello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

13-estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;

14-planimetria su base catastale, in scala non inferiore a 1:2000 riportante i limiti della proprietà, nonché, destinazioni d'uso del suolo, prevista dal P.R.G.;

15-proposta di convenzione conforme a quella eventualmente predisposta dal comune.

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

Art.84

Proposta di convenzione

84.1.La proposta di convenzione deve prevedere:

a-La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle norme di attuazione del P.R.G.;

b-L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al comune;

c-nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono fuori dalla lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono all'interno della lottizzazione la cessione gratuita delle stesse, computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il comune in questo caso può convenire che in luogo della cessione parziale, delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota totale corrispondente agli abitanti da insediare, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere;

d-la corresponsione al comune all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondarie di cui all'art.5 della L. 28/1/1977, N° 10. Tale contributo corrisponde alla

aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art.41 della L.R. 27/12/1978, N° 71 limitatamente, però alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondarie previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico del 31/5/1977;

e-la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11/11/1977;

f-i termini, non superiori a dieci anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;

g-congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

h-rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 92 del presente Regolamento.

84.2.L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art.85

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

85.1.Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. 84. non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

84.2.In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché, i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

84.3.Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune, a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla L. 28/1/1977, n.10.

Art.86

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

86.1.Il Responsabile dell'area Tecnico-Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia Comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda;quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi della L. 2/2/1974,n. 64 e quello della competente Soprintendenza se dovuto, entro 90

giorni dalla presentazione, sottopone alla approvazione in Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo, salvo i casi in cui è necessario il Nulla-osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente e previsti alle lettere a), b), c), e d) dell'art 12 della L.R. 27/12/1978, N° 71.

86.2.Intervenuta l'approvazione della delibera consiliare, o ove prescritto, il nulla-osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

86.3.Il responsabile dell'Area Tecnico-Urbanistica, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art.87

Validità delle autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art.88

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli.

88.1.Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

88.2.I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati secondo quanto previsto dall'art.3 del presente regolamento.

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

Art.89

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare le opere di urbanizzazione, complessivamente eseguite,

risultino inferiori all'80 % di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art.90

Svincolo della cauzione a garanzia della completa e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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

90.2.Il restante 50 % della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art.91

Concessione ad edificare nella lottizzazione

91.1.Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo primo del presente regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuata in sede di lottizzazione.

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

CAPO II

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.

Art.92

Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione

92.1.Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

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

92.3.Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 83 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G..

TITOLO IV

CAPO I

DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Art.93

Normativa di riferimento

I principi e le norme che regolano l'attività commerciale nel territorio comunale di Ficarra sono quelle dettati dalla L.R. 22/12/1999 N° 28 e D.P. Reg. 11/07/2000, N° 165

Art.94

Oggetto e finalità delle disposizioni:

94.1. La disciplina in materia di commercio persegue le seguenti finalità:

- a)** la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci;
- b)** la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
- c)** l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
- d)** il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
- e)** la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane e rurali.

Art.95

Compatibilità con le Z.T.O..

Il commercio di vicinato e le medie strutture di vendita sono ammesse nelle zone residenziali e miste siano esse esistenti che da pianificare e, in particolare negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti da riqualificare.

Art.96

Definizioni ed ambito d'applicazione della norma:

96.1. Ai fini delle presenti norme s'intendono:

- a)** per "commercio all'ingrosso", l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori.

- b)** per "commercio al dettaglio", l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c)** per "commercio al dettaglio" su aree pubbliche l'attività di vendita di cui alla legge regionale 1° marzo 1995, n. 18;
- d)** per "superficie di vendita di un esercizio commerciale", l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- e)** per "esercizi di vicinato" i piccoli esercizi aventi superficie di vendita fino a 100 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; fino a 150 mq. nei comuni con popolazione residente non oltre i 100.000 abitanti; fino a 200 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti;
- f)** per "medie strutture di vendita" gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui alla lettera e) e fino a 600 mq. nei comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti; fino a 1.000 mq. nei comuni con popolazione residente fino a 100.000 abitanti; fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;
- g)** per "generi di largo e generale consumo" i prodotti alimentari-punto I - ed i prodotti non alimentari - punto II - di cui all'allegato, alla L.R. 22/12/1999, N° 28;

96.2. La norma non si applica:

- a)** ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni e della legge 8 novembre 1991, n. 362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b)** ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui della legge 22 dicembre 1957, n. 1293, e successive modificazioni, e del relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n. 1074, e successive modificazioni;
- c)** alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n. 622, e successive modificazioni;
- d)** ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59, e successive modificazioni, a condizione che l'attività di vendita, per il tipo di organizzazione e le modalità di esercizio, sia accessoria e strettamente connessa all'attività agricola;
- e)** alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n. 1303, e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita di tali prodotti, compresi i

lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1034, e successive modificazioni, e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e relative norme di attuazione regionali;

f) agli artigiani, singoli o associati, iscritti nell'albo di cui all'articolo 6 della legge regionale 18 febbraio 1986, n. 3, e successive modificazioni, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;

g) ai pescatori ed ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività;

h) a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi stessi direttamente e legalmente raccolti nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;

i) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;

l) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;

m) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie, delle mostre e delle fiere di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non prosegua oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;

n) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private cui partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

96.3. Restano salve, in quanto compatibili con la L.R. 28/99 le disposizioni relative:

a) agli esercenti l'attività di ottico di cui all'articolo 71 della legge regionale 1° settembre 1993, n. 25; per gli esercizi in attività alla data di entrata in vigore del regolamento di esecuzione di cui all'articolo 71 della legge regionale 1° settembre 1993, n. 25, non si applicano i limiti al rilascio delle autorizzazioni commerciali previsti dalla predetta legge per il trasferimento della sede all'interno dello stesso Comune determinato da fatti non dipendenti dalla volontà dell'esercente;

b) alle rivendite di giornali e riviste di cui all'articolo 7 della legge 25 febbraio 1987, n. 67 e successive modifiche ed integrazioni e relative norme di attuazione regionali;

c) agli apicoltori di cui alla legge regionale 27 settembre 1995, n. 65 e successive modifiche ed integrazioni;

d) agli erboristi di cui alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 9.

96.4. Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche dalla legge 4 novembre 1965, n. 1213 e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n. 3.

Art.97

Requisiti per l'accesso all'attività commerciale

97.1. Ai sensi della L.R. 22/12/199, N° 28, l'attività commerciale può essere esercitata con riferimento ai seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare con relativi raggruppamenti di prodotti di cui all'allegato della L.R. 28/99 che di seguito si riporta:

a- Settore alimentare:

I - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa.

b- Settore non alimentare:

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature.

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

97.2. Non possono esercitare l'attività commerciale, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione, coloro che si trovano nelle condizioni previste dal titolo II, articolo 5, commi 2, 3 e 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

97.3. L'esercizio, in qualsiasi forma, di una attività di commercio relativa al settore merceologico alimentare, anche se effettuata nei confronti di una cerchia determinata di persone, è consentito a chi sia in possesso di uno dei seguenti requisiti professionali:

a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio relativo al settore merceologico alimentare, istituito o riconosciuto dalla Regione siciliana, il cui programma è indicato dall'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca;

b) avere esercitato in proprio, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti alimentari; o avere prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, presso imprese esercenti attività nel settore alimentare in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di collaboratore familiare, comprovata dalla iscrizione all'I.N.P.S.;

c) essere stato iscritto nell'ultimo quinquennio al registro esercenti il commercio di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426, per uno dei gruppi merceologici individuati dalle lettere a), b) e

d) dell'articolo 12, comma 2, del decreto ministeriale 4 agosto 1988, n. 375.

97.4. In caso di società il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 3 è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona specificamente delegata all'attività commerciale.

Art.98

Programmazione della rete distributiva.

98.1. Ai fini della razionalizzazione della rete commerciale, per assicurare una maggiore efficienza delle diverse tipologie delle strutture di vendita in termini dimensionali, di organizzazione imprenditoriale e di funzionalità del servizio distributivo nel territorio, in armonia alla disposizioni del D.P.Reg. N° 165 dell'11/07/2000 si dovrà tenere conto dei seguenti criteri ed obiettivi:

a) favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore;

b) assicurare, nell'individuare i limiti di presenza delle medie strutture di vendita, il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive e la pluralità delle insegne, nonché, per il settore dei generi di largo e generale consumo, un rapporto equilibrato tra gli insediamenti commerciali e la capacità di domanda della popolazione residente e fluttuante;

c) rendere compatibile l'impatto degli insediamenti commerciali sul territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento e valorizzare l'attività commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda quartieri degradati, in modo da ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;

d) preservare i centri storici, attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;

CAPO II

Art.99

Protezione civile

99.1. Il Sindaco ai sensi dell'art.15.3 della L. 225/92 è autorità comunale di protezione civile. Col verificarsi dell'emergenza nell'ambito del territorio comunale la direzione ed il coordinamento dei servizi di soccorso e di assistenza alla popolazione colpita e provvede agli interventi di soccorso ed assistenza che possono essere fronteggiati con le risorse a disposizione del Comune.

99.2. In attuazione di quanto al precedente punto 99.1., nelle aree a destinazione pubblica e nelle zone agricole, possono essere realizzate aree di accoglienza da destinare a tendopoli, roulottopoli o a insediamenti abitativi di emergenza (containers) in modo da assicurare un ricovero di media durata per la popolazione sinistrata.

99.3. L'ubicazione e l'entità delle aree sarà individuata di volta in volta in relazione al tipo d'evento calamitoso ed ai requisiti funzionali minimi quindi:

- facili forniture di elettricità, acqua, allaccio fognario;
- facilità di accesso della viabilità esistente.

99.4. Anche in deroga alle disposizioni del presente regolamento restano salve tutte le attività ed interventi di protezione civile necessarie a rimuovere tutti gli ostacoli alla ripresa delle normali condizioni di vita della popolazione sinistrata.

CAPO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.100

Opere già autorizzate

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

Art.101

Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche sono regolate da apposita norma comunale in recepimento delle leggi vigenti in materia.

Art.102

Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art.103

Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari.

Art.104

Antenne radio e TV

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

Art.105**Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.**

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

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art.106

Deroghe

Il Sindaco, se legge non lo impedisca, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizione del presente regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art.107

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Art.108

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

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

108.2. Si applica l'art. 4 della L. 28/2/1985, N° 47, nel testo come modificato con l'art.2 della L.R. 10/8/1985, N° 37.

Art.109

Sanzioni

109.1. Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio vengono applicate ai termini delle leggi comunali e provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

109.2. La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del T.U. sulle leggi sanitarie 27/7/1934, N° 1265.

109.3. Si applica il regime sanzionatorio di cui:

- al capo I e II della legge 28/2/1985, N° 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con L.R. 10/8/1985, N° 37;
- agli artt. 48, 50, 53, 54 della L.R. 27/12/1978, N° 71;
- agli art. 8, 10, 24 della L.R. 10/8/1985, N° 37.

109.4.La mancata denuncia di inizio dei lavori comporta la applicazione di una sanzione amministrativa di € 105,00

109.5.La mancata apposizione della tabella di cui all'art. 21.2.1 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa di € 105,00.

109.6.Comporta altresì l'applicazione della sanzione di €105,00, l'inosservanza delle disposizioni di cui all'art. 33.1. delle norme tecniche annesse al presente regolamento.

*****.....*****

Ficarra, lì _____-

Ing. Francesco Cappotto U.T.C.

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I

CAPO I

Art.1	Oggetto del regolamento	Pagina	1
Art.2	Esecuzione di opere edilizie e/o Trasformazioni urbanistiche	Pagina	1

CAPO II

**Opere soggette e non a: concessione, autorizzazione, comunicazione.
Richiesta di autorizzazione edilizia e concessione ad edificare
procedure per la comunicazione. Esame dei progetti. Pareri.**

Art.3	Opere soggette a concessione	Pagina	2
Art.4	Opere soggette ad autorizzazione	Pagina	2
Art.5	Opere soggette a semplice comunicazione	Pagina	4
Art.6	Opere non soggette a concessione, Autorizzazione o comunicazione	Pagina	5
Art.7	Progettisti e costruttori	Pagina	6
Art.8	Domanda di concessione ad edificare E di autorizzazione edilizia	Pagina	6
Art.9	Procedure per la presentazione della domanda di concessione e/o di autorizzazione e per l'invio di comunicazione	Pagina	9
Art.10	Procedure per il rilascio delle Concessioni Edilizie	Pagina	10

CAPO III

**Commissione edilizia e determinazioni del
funzionario responsabile**

Art.11	Commissione edilizia. Composizione	Pagina	12
Art.12	Compiti della Commissione Edilizia	Pagina	13
Art.13	Adunanze della Commissione Edilizia	Pagina	13
Art.14	Determinazioni del funzionario Responsabile sulla domanda di concessione	Pagina	14
Art.15	Determinazioni del funzionario Responsabile sulla domanda di autorizzazione edilizia	Pagina	16

Art.16	Titolare della concessione edilizia ad edificare e variazione	Pagina	17
Art.17	Validità, decadenza, della concessione da edificare	Pagina	17
Art.18	Varianti al progetto	Pagina	18

CAPO IV

Esecuzione della concessione e ordine del cantiere

Art.19	Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognatura e acquedotto.	Pagina	19
Art.20	Direttore dei lavori e costruttore	Pagina	19
Art.21	Ordine di cantiere	Pagina	20
Art.22	Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	Pagina	20
Art.23	Visite di controllo: termini e modalità	Pagina	21
Art.24	Norme particolari per i cantieri edilizi	Pagina	21

CAPO V

Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art.25	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità	Pagina	22
Art.26	Domanda e procedura per la autorizzazione di abitabilità, agibilità e conformità	Pagina	22

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I

Elementi di abitabilità

Art.27	Classificazione dei locali	Pagina	23
Art.28	Caratteristiche dei locali	Pagina	24
Art.29	Deroghe	Pagina	25
Art.30	Soffitti inclinati	Pagina	25

Art.31	Classificazione dei piani	Pagina	25
Art.32	Piani seminterrati	Pagina	26
Art.33	Sottotetti	Pagina	26

CAPO II

PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA FABBRICATI

Art.34	Parametri edilizi	Pagina	27
Art.35	Altezza assoluta fabbricati	Pagina	28

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art.36	Salubrità del terreno	Pagina	29
Art.37	Isolamento dalla umidità	Pagina	29
Art.38	Isolamento termico	Pagina	29
Art.39	Isolamento fonico	Pagina	30
Art.40	Cucine in nicchia	Pagina	31
Art.41	Fognature	Pagina	31
Art.42	Impianti minimi	Pagina	31
Art.43	Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	Pagina	32
Art.44	Camere oscure. Impianti termici	Pagina	32

CAPO IV

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.45	Norme generale	Pagina	33
Art.46	Coperture	Pagina	33
Art.47	Pareti divisorie	Pagina	33
Art.48	Scale ed ascensori	Pagina	33
Art.49	Canne fumarie	Pagina	34
Art.50	Pulizia delle scarpate stradali	Pagina	34
Art.51	Rinvio a leggi specifiche	Pagina	34

CAPO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE E PRESCRIZIONI VARIE

Art.52	Stabilità e sicurezza delle costruzioni	Pagina	35
Art.53	Stabilità e sicurezza degli edifici	Pagina	35
Art.54	Decoro generale	Pagina	35
Art.55	Manutenzione	Pagina	36

Art.56	Tabelle stradali e numeri civici	Pagina	36
Art.57	Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici	Pagina	36
Art.58	Uscite dalle autorimesse e rampe	Pagina	36
Art.59	Cortili	Pagina	37
Art.60	Elementi aggettanti	Pagina	37
Art.61	Intercapedini	Pagina	37
Art.62	Coperture	Pagina	38
Art.63	Manutenzione delle aree	Pagina	38
Art.64	Recinzioni	Pagina	38
Art.65	Mostre, vetrine, insegne	Pagina	39
Art.66	Marciapiedi e porticati	Pagina	39
Art.67	Zone verdi e parchi	Pagina	40
Art.68	Depositi su aree scoperte	Pagina	40
Art.69	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico	Pagina	40
Art.70	Rinvenimenti e scoperte	Pagina	40
Art.71	Obblighi del Direttore e dello assuntore dei lavori a seguito di rinvenimenti	Pagina	41

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.72	Ponti e scale di servizio	Pagina	42
Art.73	Scarico dei materiali. Demolizioni. nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.	Pagina	42
Art.74	Responsabilità degli esecutori di opere.	Pagina	42

CAPO VII

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art.75	Norme generali	Pagina	43
Art.76	Norme particolari	Pagina	43
Art.77	Aree scoperte	Pagina	43
Art.78	Parcheggi	Pagina	43
Art.79	Protezione dell'ambiente	Pagina	44

CAPO VIII

Art.80	Edifici ed ambienti con destinazione particolari	Pagina	45
Art.81	Locali per allevamento e ricovero animali	Pagina	45

Art.82	Locali destinati al confezionamento E deposito di materiale esplosivo	Pagina	45
--------	--	--------	----

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

Domanda. Convenzione. Autorizzazione. Esecuzione

Art.83	Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	Pagina	46
Art.84	Proposta di convenzione	Pagina	47
Art.85	Piani di lottizzazione per complessi Insediativi chiusi ad uso collettivo	Pagina	48
Art.86	Procedura per la autorizzazione della lottizzazione	Pagina	48
Art.87	Validità delle autorizzazione per le lottizzazioni	Pagina	49
Art.88	Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli.	Pagina	49
Art.89	Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.	Pagina	50
Art.90	Svincolo della cauzione a garanzia della completa e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione	Pagina	50
Art.91	Concessione ad edificare nella lottizzazione	Pagina	50

CAPO II

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art.92	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	Pagina	51
--------	---	--------	----

TITOLO IV

CAPO I

Disciplina del Commercio

Art.93	Normativa di riferimento	Pagina	52
--------	--------------------------	--------	----

Art.94	Oggetto e finalità delle disposizioni	Pagina	52
Art.95	Compatibilità con le Z.T.O.	Pagina	52
Art.96	Definizioni ed ambito d'applicazione della norma	Pagina	52
Art.97	Requisiti per l'accesso all'attività commerciale	Pagina	55
Art.98	Programmazione della rete distributiva	Pagina	56

CAPO II

Art.99	Protezione civile	Pagina	57
--------	-------------------	--------	----

CAPO III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.100	Opere già autorizzate	Pagina	58
Art.101	Occupazione di suolo pubblico	Pagina	58
Art.102	Depositi di materiali nelle zone residenziali	Pagina	58
Art.103	Canne fumarie	Pagina	58
Art.104	Antenne radio e TV	Pagina	58
Art.105	Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc.	Pagina	59

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art.106	Deroghe	Pagina	60
Art.107	Adeguamento delle costruzioni Pr esistenti	Pagina	60
Art.108	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	Pagina	60
Art.109	Sanzioni	Pagina	60