

ALLEGATO

Elenco delle principali Leggi, Regolamenti e Circolari in materia urbanistico-edilizia, aggiornato al 1997.

La seguente raccolta non ha valore esaustivo e si intendono comunque richiamate tutte le eventuali altre norme Statali e Regionali, qui non riportate.

* * * * *

L. 28/06/1939 n° 1497 - Protezione delle bellezze naturali.

R.D. 03/06/1940 - Regolamento per l'applicazione della L. n° 1497 del 28/06/1939, sulla protezione delle bellezze naturali.

L. 17/08/1942 n° 1150 - Legge Urbanistica, modificata ed integrata dalle Leggi n° 765 del 6/08/1967; n° 1187 del 19/11/1968; n° 291 del 1°/06/1971; n° 865 del 22/10/1971.

L. 03/11/1952 n° 1902 - Modificata con L. 21/12/1955, n° 1537 e con L. 30/07/1959 n° 615

Circ. Min. LL.PP. 7/07/1954 n° 2495 - Istruzioni per la formazione dei Piani Regolatori Comunali, Generali e Particolareggiati.

D.P.R. 15/06/1959 n° 393 - Testo unico delle norme sulla circolazione stradale.

D.P.R. 30/06/1959 n° 420 - Regolamento di esecuzione del Testo Unico delle norme sulla circolazione stradale.

L. 18/04/1962 n° 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia Economica e Popolare, modificata ed integrata con Leggi 21/07/1965 n° 904; 22/10/1971 n° 865; 27/06/1974 n° 247 e 28/01/1977 n° 10.

L. 05/07/1966 n° 517 - Modifica alla L. 3/11/1962 n° 1902 e successive modificazioni. **Circ.**

Min. LL.PP. 20/01/1967 n° 425 - Standards residenziali.

Circ. Min. LL.PP. 28/10/1967 n° 3210 - Istruzioni per l'applicazione della L. 6/08/1967, recante modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17/08/1942 n° 1150.

D.I. 1°/04/1968 n° 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della Legge 6/08/1976 n° 765;

D.M. 02/04/1968 n° 1444 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 1) della Legge 6/08/1967 n° 765.

L. 19/11/1968 n° 1187 - Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17/08/1942 n° 1150.

Circ. Min. LL.PP. 19/06/1968 n° 4809 - Norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale.

Circ. Min. LL.PP. 25/02/1970 n° 25/M - Applicazione della Legge 6/08/1967 n° 765.

Circ. Min. LL.PP. 30/12/1970 n° 5980 - Istruzione sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale - Legge 6/08/1967 n° 765 art. 19 e D.I. n° 1404 del 1°/04/1968.

L. 30/03/1971 n° 118 - Conversione in Legge del D.M. n° 5 del 30/01/1971 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili.

L. 1°/06/1971 n° 291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per la incentivazione dell'attività edilizia.

L. 11/06/1971 n° 426 - Disciplina del Commercio.

L. 22/10/1971 n° 865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle LL. 17/08/1942 n° 1150; 18/04/1962 n° 167; 29/07/1964 n° 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata. - Legge sulla casa.

L. 27/06/1974 n° 247 - Norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale. - Legge di conversione con modificazioni del D.L. 2/05/1974 n° 115.

D.M. 05/07/1975 - Modificazioni alle Istruzioni Ministeriali 20/06/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.

D.M. 03/10/1975 n° 9816 - Determinazione del costo massimo al metroquadrato di cui al III comma dell'art. 8 della L. 1°/11/1965 n° 1179, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia.

D.M. 18/12/1975 - Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nell'esecuzione di opere di edilizia scolastica.

L. 28/01/1977 n° 10 - Norme per la edificabilità dei suoli.

Delibera 4/02/1977 Min. LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento: Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d), ed e), della Legge n° 319 del 10/05/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

D.M. 10/05/1977 - Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

D.P.R. 27/04/1978 n° 384 - Regolamento di attuazione dell'art. 27 della Legge n° 118 del 30/03/1971, a favore dei mutilati ed invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

L. 05/08/1978 n° 457 - Norme per l'edilizia residenziale.

L.R. 12/02/1979 n° 6 - Adempimenti Regionali per l'attuazione della Legge Statale n° 10 del 28/01/1977.

L. 24/12/1979 n° 650 - Integrazioni e modifiche delle Leggi n° 171 del 16/04/1973 e n° 319 del 10/05/1976, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

L.R. 31/05/1980 n° 56 - Tutela ed uso del territorio.

D.P.R. 11/07/1980 n° 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporti.

L. 29/07/1980 n° 385 - Norme provvisorie sull'indennità di espropriazione di aree

edificabili nonché modificazioni di termini previsti dalle Leggi n° 10 del 28/01/1977, n° 457 del 05/08/1978 e n° 25 del 15/02/1980.

D.M. 21/01/1981 - Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Cir. Min. LL.PP. 03/06/1981 n° 21597 - Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Decreto 20/11/1981 - Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Decreto 16/02/1982 - Modificazioni del D.M. 27/09/1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

L. 25/03/1982 n° 94 - di conversione, con modificazioni del D.L. n° 9 del 23/01/1982 - norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.

L. 29/05/1982 n° 308 - Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi.

L. 17/05/1983 n° 217 - Legge quadro per il Turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica.

Circ. Min. LL.PP. 13/06/1983 n° 1030 - Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli al servizio delle persone invalide (D.P.R. n° 384/'78 artt. 3, 4, 5 e 6).

Decreto 6/07/1983 - Norme sul comportamento al fuoco delle strutture e dei materiali da impiegarsi nella costruzione di teatri, cinematografi ed altri locali di pubblico spettacolo in genere.

L. 28/02/1985 n° 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.

D.M. 4/08/1988 n° 375 - Norme di esecuzione della L. N° 426/71 sulla disciplina del commercio.

L. 09/01/1989 n° 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

L. 24/03/1989 n° 122 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1959, n° 53

L. 18/05/1989 n° 183 - Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo.

L.R. 11/05/1990 n° 30 - Norme transitorie di tutela delle aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico.

L. 07/08/1990 n° 253 - Disposizioni integrative alla L. 18/05/1989 n° 183 recante

norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo.

D.P.R. 10/09/1990 n° 285 - Approvazione del regolamento di Polizia mortuaria.

L. 09/01/1991 n° 9 - Norme per l'attuazione del nuovo Piano energetico nazionale: aspetti istituzionali, centrali idroelettriche ed elettrodotti, idrocarburi e geotermia, autoproduzione e disposizioni fiscali.

L. 09/01/1991 n° 10 - Norme per l'attuazione del nuovo Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

D.P.C.M. 01/03/1991 (G.U. 08/03/91 n° 57) - Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

L. 05/03/1990 n° 46 - Norme per la sicurezza degli impianti.

D.P.R. 06/12/1991 n° 447 - Regolamento di attuazione della L. 05/03/1990 n° 46 in materia di sicurezza degli impianti.

L. 17/02/1992 n° 179 - Norme per l'edilizia residenziale pubblica.

L. 27/03/1992 n° 257 - Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto. **D.M.**

26/08/1992 - Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica.

D.P.R. 16/12/1992 n° 495 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada.

D.P.R. 26/08/1993 n° 412 - Regolamento recante norme per la progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici.

L. 4/12/1993 n° 493 - Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno all'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia.

L. 5/01/1994 n° 36 - Disposizioni in materia di risorse idriche.

D.P.R. 22/04/1994 n° 425 - Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità di collaudo statico e di iscrizione al Catasto.

D.M. 6/12/1994 - Normativa e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6 - L. n° 257/'92 relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto.

D.L.vo 19/09/1994 n° 626 - Attuazione direttiva CEE riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori nel luogo di lavoro.

L. 17/05/1995 n° 172 - Modifica della disciplina degli scarichi della pubblica fognatura e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature.

L.R.Puglia 24/03/1995 n° 8 - Norme per il rilascio delle autorizzazioni in zone soggette a vincolo paesaggistico.

L. 26/10/1995 n° 447 - Legge quadro sull'inquinamento acustico. **L.**

11/01/1996 n° 23 - Norme per l'edilizia scolastica.

D.M. LL.PP. 9/01/1996 - Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso e per le strutture metalliche.

D.M. LL.PP. 16/01/1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

L.R.Puglia 15/03/1996 n° 5 - Modifiche alla L.R. 24/03/1995 n° 8.

D.M. 18/03/1996 - Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi.

D.P.R. 24/07/1996 n° 503 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

L. 23/12/1996 n° 662 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.

L.RPuglia 20/01/1997 n° 2 - Proroga della L.R. 11/05/1990 n° 30 - Norme transitorie di tutela delle aree di particolare interesse ambientale-paesaggistico.

L. 28/02/1997 n° 30 - Conversione in legge del DL. 31/12/1996 n° 669 recante disposizioni urgenti in materia tributaria, finanziaria e contabile a completamento della manovra di finanza pubblica per l'anno 1997.

D.L.vo 5/02/1997 n° 22 - Attuazione delle direttive n° 91/156/CEE sui rifiuti, n° 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e n° 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio.

L. 15/05/1997 n° 127 - Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo.

INDICE

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPITOLO I **NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio.
- Art. 2 - Definizioni di opere urbanistico-edilizie
- Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 4 - Opere soggette a concessione
- Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione
- Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione.

CAPITOLO II **COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

- Art. 9 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.
- Art. 10 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.
- Art. 11 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia.

CAPITOLO III **RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI**

- Art. 12 - Richiesta di Concessione
- Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione.
- Art. 14 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.
- Art. 15 - Presentazione ed accettazione delle domande di concessione o autorizzazione.
- Art. 16 - Istruttoria preliminare delle domande.
- Art. 17 - Istruttoria relativa alle domande di concessione o autorizzazione.
- Art. 18 - Lavori eseguibili senza progetto.
- Art. 19 - Progetti di massima.

CAPITOLO IV **RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI**

- Art. 20 - Rilascio delle Concessioni
- Art. 21 - Efficacia e validità della concessione. Responsabilità
- Art. 22 - Decadenza, rinnovo e annullamento delle concessioni
- Art. 23 - Deroghe
- Art. 24 - Modalità per le autorizzazioni
- Art. 25 - Rinnovo, decadenza. revoca e annullamento delle autorizzazioni
- Art. 26 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

CAPITOLO V **ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

- Ad. 27 - Inizio dei lavori e formalità da esperire
- Art. 28 - Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori

- Art. 29 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

- Ad. 30 - Interruzione dei lavori

- Art. 31 - Ultimazione del rustico e dei lavori
- Art. 32 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari
- Art. 33 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità
- Art. 34 - Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

CAPITOLO VI
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 35 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- Art. 36 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti i cantieri
- Art. 37 - Responsabilità degli esecutori di opere
- Art. 38 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

TITOLO 11
PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO VII
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

- Art.39 - Salubrità del terreno
- Art.40 - Isolamento dall'umidità
- Art.41 - Isolamento termico
- Art.42 - Isolamento fonico
- Art.43 - Classificazione delle acque
- Art.44 - Modalità di scarico delle acque
- Art.45 - Rifornimento idrico
- Art.46 - Impianto elettrico
- Art.47 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi
- Art.48 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
- Art.49 - Impianti speciali, impianti per le lavorazioni insalubri

CAPITOLO VIII PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- Art. 50 - Caratteristiche del fabbricati di altezza inferiore a m 2 4
- Art. 51 - Centrali termiche
- Art. 52 - Autorimesse
- Art. 53 - Nullaosta dei Vigili del Fuoco
- Art. 54 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto
- Art. 55 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento
- Art. 56 - Rinvio a leggi particolari

CAPITOLO IX
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

- Art. 57 - Classificazione dei locali
- Art. 58 - Caratteristiche dei locali
- Art. 59 - Classificazione dei piani
- Art. 60 - Soffitta, mansarda e soppalco
- Art. 61 - Piani seminterrati
- Art. 62 - Piani interrati
- Art. 63 - Attici e sottotetti
- Art. 64 - Locali integrativi per la residenza - volumi tecnici

CAPITOLO X

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

- Art. **65** - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"
Art. **66** - Percorsi pedonali
Art. **67** - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina
Art. **68** - Accessi
Art. **69** - Piattaforma di distribuzione
Art. **70** - Scale
Art. **71** - Rampe Art. **72** - Ascensori
Art. **73** - Corridoi e passaggi
Art. **74** - Porte
Ad. **75** - Pavimenti Ad. **76** - Locali igienici
Ad. **77** - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione
Ad. **78** - Impianti telefonici
Ad. **79** - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli
Ad. **80** - Locali di ufficio accessibili al pubblico

CAPITOLO XI PRESCRIZIONI VARIE

- Ad. **81** - Norme di buona costruzione
Ad. **82** - Zoccolature
Ad. **83** - Elementi aggettanti
Ad. **84** - Intercapedini
Ad. **85** - Coperture
Ad. **86** - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati Ad. **87** - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili
Ad. **88** - Marciapiedi e porticati
Ad. **89** - Recinzioni
Ad. **90** - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua
Ad. **91** - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

CAPITOLO XII

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

- | | |
|-----------------|--|
| Ad. 92 | tto e manutenzione degli edifici |
| Ad. 93 | aggiature e rivestimenti |
| Ad. 94 | enne radio-televisive |
| Ad. 95 | ro e arredo urbano |
| Ad. 96 | re, vetrine e insegne in genere |
| Ad. 97 | le aggettanti sullo spazio pubblico |
| Ad. 98 | lle e numeri civici |
| Ad. 99 | uzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o
ntale |
| Art. 100 | enimenti di opere di pregio artistico e storico |
| Ad. 101 | verdi e parchi |
| Ad. 102 | eggi |

CAPITOLO XIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

- Art. 103** - Norme edilizie
- Art. 104** - Norme igieniche
- Art. 105** - Impianto di riscaldamento e acqua calda
- Art. 106** - Manutenzione delle abitazioni ;tirali
- Art. 107** - Collegamenti alla viabilità
- Art. 108** - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti
- Art. 109** - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità
- Art. 110** - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni
- Art. 111** - Stalle e concimaie

TITOLO III CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO XIV DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

- Art. 112** - Modalità per l'installazione
- Art. 113** - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari
- Art. 114** - Domanda di concessione
- Art. 115** - Documentazione a corredo delle domande
- Art. 116** - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari
- Art. 117** - Parcheggi e strade interne
- Art. 118** - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari
- Art. 119** - Attrezzature tecnologiche
- Art. 120** - Norme per la godibilità generale; dei complessi ricettivi complementari
- Art. 121** - Divieti

CAPITOLO XV DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

- Art. 122** - Modalità per l'apertura e la coltivazione **Art. 123**
- Procedura per la richiesta
- Art. 124** - Documenti tecnici da allegare alla richiesta **Art. 125** -
Procedura per il rilascio delle concessioni **Art. 126** - Revoca
della concessione e^o autorizzazione **Art. 127** - Cave e torbiere
esistenti

TITOLO IV LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE A) AUTORIZZAZIONE CAPITOLO XVI LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

- Art. 128** - Comparto edificatorio
- Art. 129** - Procedura di esecuzione del Comparto
- Art. 130** - Costituzione del Consorzio dei proprietari
- Art. 131** - Significato di lottizzazione
- Art. 132** - Nullità dei contratti di compra-vendita nelle lottizzazioni non autorizzate
- Art. 133** - Redazione dei progetti di lottizzazione
- Art. 134** - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare **Art. 135**
- Contenuto delle convenzioni

- Art. 136** - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità **Art. 137**
- Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione - divieto di compensazione
Art. 138 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni
Art. 139 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni
Art. 140 - Tempi di attuazione della Coni, enzione
Art. 141 - Penalità per inadempienze - svincoli della cauzione
Art. 142 - Compilazione dufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

CAPITOLO XVII

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

- Art. 143** - Campeggi liberi occasionar
Art. 144 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico
Art. 145 - Installazione a temp^o determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
Art. 146 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili. precarie e gonfiabili
Art. 147 - Depositi di materiali su aree scoperte
Art. 148 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico
Art. 149 - Esposizione a cielo libero di veicoli merci in genere **Art. 150** - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
Art. 151 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
Art. 152 - Taglio dei boschi
Art. 153 - Apertura e modifica di passi cc arabili e di accessi privati su spazi pubblici o aper i al pubblico
Art. 154 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE CAPITOLO XVIII CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI_ AEUSI

- Art. 155** - Attività di vigilanza. Organo competente e modalità
Art. 156 - Provvedimenti
Art. 157 - Contravvenzioni
Art. 158 - Sanzioni amministrative
Art. 159 - Sanzioni penali
Art. 160 - Decadenza delle agevolazioni f^{iscali} **Art. 161**
- Divieto di allaccio a pubblici servizi

CAPITOLO XIX

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITO ME

- Art. 162** - Migliorie igieniche ai fabbricali esistenti
Art. 163 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti
Art. 164 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggettr_ a pubblico transito
Art. 165 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale **Art. 166**
- Nonne abrogate
Art. 167 - Adeguamento regolamento
Art. 168 - Entrata in vigore del presente regolamento

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto del Regolamento Edilizio.

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, é disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2

Definizioni di opere urbanistico-edilizie

1) Costruzione è :

– qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo;
– qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) **Fronte** di una costruzione : la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione delle sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) **Ricostruzione** : qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) **Ampliamento** : l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) **Sopraelevazione** : la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, la costruzione esistente.

6) **Manutenzione ordinaria** : qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

– riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni;

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne;

– tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate;

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;

– sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento di acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) Relativi agli impianti tecnologici:

– riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

7) **Manutenzione straordinaria** : l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare, sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere di rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, tese a restituire ad essi la loro originaria funzione statica:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi e protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione di impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali di cemento armato o staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) **Restauro e risanamento conservativo** : tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi

comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) **Restauro** - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P di R) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Tale tipo di intervento deve salvaguardare attraverso il ripristino delle parti alterate, il consolidamento senza modificazione, la eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso, il bene ambientale nella sua inscindibile unità storico-culturale, salvaguardandone le peculiari connotazioni.

b) **Risanamento conservativo** - Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione.

Tale tipo di intervento volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici deve salvaguardare i caratteri storico-culturali-ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico-artistico o documentario degli edifici stessi.

9) **Ristrutturazione edilizia** : il complesso di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono lavori di modifica delle caratteristiche sia tipologiche che dimensionali che, pure, di destinazione d'uso delle sue unità edilizie (rifacimento degli interni anche con variazione delle quote di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali ed, anche, variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti) ed interventi di adeguamento dell'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

10) **Ristrutturazione urbanistica** : qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

11) **Planivolumetrico** : é l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata la posizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

Art . 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (mq)

E' costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione; essa è quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto fra il Volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Si applica **solo** in sede di strumenti urbanistici esecutivi **di II° e 111° livello**.

3) Sm - Superficie minima d'intervento (mq)

E' quella, generalmente indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento

urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

In caso di strumento urbanistico esecutivo é la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le viarie private. Può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la Sf si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria.

5) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita; **non si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi di II° e III° livello.**

6) Lm - Superficie minima del lotto (mq)

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui é possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) Sul - Sup. destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) Su2 - Sup. destinata ad op. di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende tutte le aree riservate o da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.

Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) Se - Superficie coperta di un edificio (mq)

Si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate entro terra e fuori terra, delimitate dalle superficie esterne delle murature perimetrali.

11) Su - Superficie utile abitabile (mq)

E' la superficie di pavimento di tutti gli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) Snr - Superficie non residenziale (mq)

E' quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci di vani di porte e finestre. Questi sono : cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e simili, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico, logge e balconi.

13) Sc - Superficie complessiva (mq)

E' quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del Costo di Costruzione dell'edificio.

14) V - Volume di un edificio (mc)

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i

prodotti della superficie lorda di ciascuna piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato, secondo progetto, o del piano di campagna della superficie del terreno circostante.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati, solo a piano terra, o porzioni di essi, i balconi aperti **di profondità' inferiore a mt 2,00 rispetto al filo esterno**, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere o consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa di ascensori, vano scale, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione (modificato con delibera di Giunta Regionale n. 282 del 15 aprile 1999).

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza massima estradossale non supera mt. 2,00 e quella minima estradossale non supera mt 0,60 nei confronti di falde con inclinazione non inferiore al 35% e se destinati a servizi accessori e tecnici.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

15) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (mt)

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato, secondo progetto, o del piano di campagna fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici.

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 40%, l'altezza va misurata fino ad 1/2 della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 mt. l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalla norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 5,00.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

16) H - Altezza della costruzione (mt)

Si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) Df - Distanza fra le fronti (mt)

La distanza fra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi totalmente aperti.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi ecc.), salvo quando le fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza. Nel caso in cui le fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di esse non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 ed S3 di cui al successivo art. 57. La distanza fra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a mt. 10,00.

18) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (mt)

La distanza dai confini é rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza dalla strada é la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a mt. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

19) N - Numero dei piani (n°)

E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo art. 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo art. 63.

20) Lm - Lunghezza massima delle fronti (mt)

Si intende la più lunga delle proiezioni di una fronte continua anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21) - Spazi interni agli edifici-

Si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) **patio**, é lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore di mt. 4,00;

b) **chiostrina**, é uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella totale delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezze superiori a mt. 20,00 ed una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00;

c) **cavedio**, é uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

22) Indice di Piantumazione (n°/ha)

Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 4

Opere soggette a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- A) gli interventi di nuova costruzione;**
- B) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;**
- C) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A — A1 — A2, comportino mutamenti della destinazione d'uso".**

Art. 5

Interventi subordinati a Denuncia Inizio Attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 4 e di cui al successivo art. 6.

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. L.vo 29 ottobre 1999 n° 490.

E' fatta comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1".

Art. 6

Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D. L.vo 29 ottobre 1999 n° 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria;**
- 2) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;**
- 3) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato".**

Art. 7

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Solo le opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, potranno essere eseguite senza preventiva domanda. Resta fermo

l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione (**permesso di costruire**) e/o autorizzazione.

Art. 8

Contributo per il rilascio della concessione (permesso di costruire).

Il permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione, deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può chiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Se il Comune accetta la richiesta, determina il costo di tali opere che potrà essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente se per lo stesso importo il richiedente consegnerà al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o polizza assicurativa, insieme all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra, che potrà essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione é determinata all'atto del rilascio della concessione ed é corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune entro 60 gg. dalla data di ultimazione dei lavori.

Anche qui a garanzia di tale versamento il concessionario deposita una fidejussione bancaria o polizza assicurativa concordata con il Comune pari all'importo, o a parte di esso, maggiorato delle penalità previste dalla legislazione vigente.

Tale fidejussione o polizza assicurativa può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

* * * * *

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.

La Commissione Edilizia é composta da diciassette membri:

A) membri di diritto:

- 1) dal Presidente ai sensi delle normative vigenti o suo delegato che la presiede;
- 2) dal Funzionario Tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) dall'Ufficiale Sanitario;
- 4) da un Ufficiale o Sottufficiale dei Vigili del Fuoco, in rappresentanza del Comandante Provinciale;

B) membri elettivi:

- 5) due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- 6) dall'Ispettore onorario ai Monumenti;
- 7) da un architetto e da un ingegnere, designati dal Consiglio Comunale su terne proposte dai relativi Ordini Professionali, di cui almeno uno esperto in materia di paesaggio ex LL.RR. n° 8/95 e 5/96;
- 8) da un avvocato, designato dal Consiglio Comunale fra la terna proposta dal relativo Ordine Professionale, esperto in materia edilizio-urbanistica;
- 9) da un geologo, designato dal Consiglio Comunale fra la terna proposta dal relativo Ordine Professionale;
- 10) da un perito agrario, residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal Collegio dei Periti Agrari della Provincia;
- 11) da un dottore agronomo, residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale su terna proposta dal Collegio dei Dottori Agronomi della Provincia;
- 12) da un geometra, residente nel Comune, designato dal C.C. su terna proposta dal Collegio dei Geometri della Provincia;
- 13) da un perito industriale, residente nel Comune, designato dal C.C. su terna proposta dal Collegio dei Periti Industriali della Provincia.

I Commissari di nomina elettiva, durano in carica per tre anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito e saranno considerati dimissionari o sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Il membro di nomina Consigliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza viene sostituito, per iniziativa del Sindaco o dell'Assessore delegato, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

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

Art. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.

La Commissione Edilizia dà parere al Presidente:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sulle modalità ed i tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali, nonché sulle proposte per la formazione e le

varianti del PRG, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;

- c) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;
- d)** sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia (**permesso di costruire**);
- e) su progetti delle opere soggette ad autorizzazione implicanti variazioni prospettiche;
- f) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché del PRG ed eventuali strumenti urbanistici attuativi, nonché alle particolari condizioni poste con la concessione edilizia;
- g) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni alla normativa vigente;
- h) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza architettonico-monumentale, ambientale, paesistica, ecc.;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio. (comma riconfermato con delibera di G.R. n° 1626 del 04/11/2003)

Art. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno due volte al mese, nella residenza municipale, su convocazione del Presidente, o del suo delegato, che ne diviene il Presidente, e straordinariamente ogni volta che quest'ultimo lo ritenga opportuno.

Le adunanze sono convocate con invito scritto (secondo i tempi ed i termini della legislazione vigente in materia) e sono valide quando intervengano almeno cinque dei membri elettivi, oltre il Tecnico comunale ed il Presidente. In seconda convocazione, da tenersi a distanza non inferiore di 24 ore dalla prima, la seduta è valida con la presenza di almeno quattro membri incluso il Presidente.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti, nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o perché parenti fino al terzo grado del richiedente, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

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

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro i termini previsti dalla normativa in vigore dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 15.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da Funzionario della Ripartizione tecnica senza diritto di voto per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati pure dal Presidente e dal membro tecnico designato.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione su ciascuna domanda di concessione, appena esaminata, ed apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato nella seduta del dalla Commissione Urbanistico-Edilizia", completata dal visto e dalla data di un

Commissario delegato dal Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione, nel caso sia ritenuto necessario dalla minoranza, deve essere annotata in breve anche tale relazione.

Nel caso di parere non definitivo, e quindi di richiesta di regolarizzazione o integrazione della documentazione progettuale, ciò deve essere comunicato all'interessato entro quindici giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio della Commissione, devono essere poi iscritti con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente con il tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

Il definitivo parere deve essere, comunque, dato entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una "Sotto-commissione Edilizia" col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.

Essa sarà composta:

- a) dal Tecnico Comunale - Presidente e relatore;
- b) dall'Ufficiale sanitario del Comune;
- c) da due membri elettivi scelti a turno dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o ingegnere.

E' convocata per iscritto dal Presidente ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria ogni volta che ve ne sia necessità perlomeno con un preavviso di (5) cinque giorni.

Per la sua validità é necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati all'unanimità; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione Urbanistico-Edilizia.

CAPITOLO III
RICHIESTA ED ISTRUTTORIA
DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 12

Richiesta del permesso di costruire

La richiesta del **permesso di costruire** ad eseguire e/o a modificare opere di cui al precedente art. 4 deve essere redatta in carta da bollo, indirizzata al Sindaco e deve contenere:

- 1) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente.
Se il proprietario è diverso dal richiedente, o se il richiedente è una persona giuridica, devono essere riportate pure le generalità del proprietario e degli organi che hanno la legale rappresentanza della società;
- 2) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico abilitato alla professione (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nel rispetto dei limiti delle rispettive competenze);
- 3) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione può essere omessa fino al momento della comunicazione di inizio dei lavori);
- 4) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore ed, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- 5) nel caso di lavori in "economia", che quindi si intende realizzare senza una Impresa Costruttrice, si deve indicare la persona che avrà la responsabilità del cantiere. Nella domanda devono essere esplicitate:
 - a) l'impegno all'osservanza delle norme del presente Regolamento, delle leggi e regolamentazioni legislative vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici;
 - b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
 - c) qualora non siano stati indicati nella domanda, l'impegno alla comunicazione con l'inizio dei lavori dei nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente di Cantiere, allegando le dichiarazioni di accettazione e l'impegno di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
 - d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area, della persona o dell'Ente cui deve essere intestata la concessione, se diversa dal richiedente;
 - e) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Art. 13

Documenti a corredo della domanda del permesso di costruire.

Alla domanda del **permesso di costruire** deve essere allegato il progetto, in triplice copia, firmato dal proprietario e dal progettista, completo dei seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala almeno 1/5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato su richiesta dell'interessato, dal Comune;
- 2) planimetria quotata della zona, contenente l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, le altezze e le distanze degli edifici circostanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti, in scala non inferiore ad 1/1.000;
- 3) certificato catastale, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con titolo di proprietà

o di disponibilità dell'area;

4) planimetria del lotto, in scala 1/500, recante:

a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;

b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;

c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area edificata;

d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;

e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

f) l'indicazione del tipo di recinzione;

5) piante quotate dei singoli piani, compresi gli interrati, le fondazioni e le coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali, in scala almeno 1/100;

6) almeno una sezione verticale, nel rapporto non inferiore ad 1/100, quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno mt. 40 e con l'indicazione del terreno;

7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote del piano di campagna originario, in scala 1/100;

8) la progettazione degli impianti di cui alla Legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione;)

9) relazione geologica e geotecnica;

10) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;

11) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

12) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

13) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

14) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore ad 1/20, in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colori.

Su tutti gli elaborati progettuali il tecnico deve riportare l'attestazione che gli stessi sono conformi alle norme della Legge 13/189 sul superamento delle barriere architettoniche.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore ad 1/200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più

indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progetto riguardante la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportato nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori, contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva, di quanto prescritto in proposito dal presente Regolamento Edilizio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione, redatto secondo la legislazione vigente, approvato dall'Ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda del **permesso di costruire** deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dal nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli Uffici Regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del D.p.R. 24/07/1977 n° 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Se trattasi di progetti di edifici destinati a stabilimenti industriali, scuole, magazzini ecc., i progetti devono contenere anche la descrizione dello scopo a cui devono servire e dell'industria che si intende esercitare oltre alla descrizione esatta, come già detto, delle vicinanze del nuovo edificio (tipi di fabbricati esistenti ecc.).

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale, preventivamente registrato a cura del richiedente, redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della Legislazione vigente, previ accordi con il Comune.

Per le concessioni onerose deve essere pure allegato alla domanda un prospetto dimostrativo delle superfici totali da edificare, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Se il richiedente intende obbligarsi alla realizzazione in proprio di tutte, o di parte, delle opere di urbanizzazione, la relativa richiesta deve essere presentata con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 14

Domanda a corredo della Denuncia di Inizio Attività.

Il **proprietario** dell'immobile o che abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli **opportuni** elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è **subordinata** a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile **oggetto dell'intervento** sia **sottoposto** ad un **vincolo** la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete **all'amministrazione comunale**, ove il parere **favorevole** del **soggetto preposto** alla tutela non sia allegato alla denuncia, il **competente** ufficio comunale convoca **una** conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990 n° 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di **quanto** presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il **dirigente** o il responsabile del competente ufficio **comunale**, ove **entro** il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle **condizioni** stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa **l'autortà** giudiziaria e il **consiglio** dell'ordine di appartenenza. E' **comunque** salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di **collaudo** finale, che va consegnato all'amministrazione, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività

Art . 15

Presentazione ed accettazione della richiesta del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività.

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi, per conto del Comune, l'ha ricevuta;
- d) nominativo responsabile del procedimento di cui agli artt. 4-5 della L. N° 241/90.

Art. 16

Istruttoria preliminare delle domande.

Entro quindici giorni dalla accettazione della domanda gli Uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti e degli elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata risultasse ad un primo esame incompleta, il responsabile del procedimento, entro il suddetto termine, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In tal caso il richiedente è invitato, a partire dalla comunicazione, a regolarizzare la pratica; se questo non avviene, la pratica stessa si intende annullata. Il termine di settantacinque giorni, previsto dal successivo art. 20, ricomincia a decorrere dalla data in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente ai sensi dell'art. 4 del DL. n° 398 del 5/10/1993 come sostituito dall'art. 2 - comma 60 - della L. 23/12/1996 n° 662.

Art. 17

Istruttoria relativa alle richieste del permesso di costruire.

L'esame delle domande dei permessi di costruire deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesto il permesso di costruire di cui al precedente art. 4 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- ufficiale sanitario;
- veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- ufficio tecnico comunale, competente per materia;
- commissione urbanistico-edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B del precedente art. 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico Comunale, competente per materia e, nel caso di opere implicanti variazioni prospettiche, all'esame della Commissione urbanistico-edilizia.

Art. 18

Lavori eseguibili senza progetto.

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, a meno che riguardino edifici vincolati ai sensi del **D. L.vo n° 490/99**; per l'abbattimento degli alberi; per la recinzione di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito

Art. 19

Progetti di massima.

E' consentito in via eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

* * * * *

CAPITOLO IV
**RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA'
DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

Art. 20

Rilascio dei permessi di costruire

Il rilascio del **permesso di costruire** é subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente (v. art. 9 Legge 28/01/1977 n°10), all'approvazione del programma pluriennale di attuazione (art. 13 Legge 28/01/1977 n°10) dello strumento urbanistico, per le richieste riguardanti aree ed edifici ricadenti nell'ambito del programma pluriennale stesso, e al rispetto del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

Il permesso di costruire é rilasciato al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo per richiederlo con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento, nonché previa presentazione di atto di asservimento trascritto, della costruzione al lotto di terreno interessato dalla stessa.

Per gli immobili di proprietà dello stato **il permesso di costruire** é dato a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla commissione urbanistico-edilizia, vengono approvati o respinti i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i (15) quindici giorni successivi alla adunanza della commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

In caso di mancato ritiro entro sei mesi, dovrà essere rinnovato l'iter procedurale di cui all'art. 15.

Il permesso di costruire può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso dell'autorità competente all'emanazione del provvedimento dal parere della commissione urbanistico-edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del **permesso di costruire**, in esso deve essere annotato il parere difforme della commissione urbanistico-edilizia.

In ogni caso **il permesso di costruire** viene notificato al richiedente corredato da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio del **permesso di costruire** viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici Comunali, del **permesso di costruire** e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del **permesso di costruire** stesso in quanto esso sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni dagli strumenti urbanistici, e pertanto possibile di annullamento.

La determinazione sulla domanda del **permesso di costruire** deve essere notificata all'interessato non oltre settantacinque (75) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine di settantacinque (75) giorni senza che l'Autorità competente si sia

pronunciata, l'interessato può, con atto notificato e trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente, di adempiere entro quindici (15) giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche detto ultimo termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici (15) giorni successivi, un Commissario ad acta che, nel termine di trenta (30) giorni adotta il provvedimento che ha gli stessi effetti del **Permesso di costruire**. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario ad acta sono a carico del Comune.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi, mediante atto notorio, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

Art. 21

Efficacia e validità del permesso di costruire. Responsabilità

Il rilascio del **permesso di costruire** fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con lo stesso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire é personale ed é valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale é intestato.

In caso di trasferimento del **permesso di costruire** o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del **permesso di costruire** devono chiedere la variazione dell'intestazione del **permesso di costruire** stesso.

In conseguenza della predetta variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il **permesso di costruire** originario.

Il titolare del **permesso di costruire**, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni osservanza, sia delle norme generali di Leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal **permesso**.

Art. 22

Decadenza, rinnovo ed annullamento dei permessi di costruire

Il permesso di costruire ha la durata di un anno e si intende decaduto se entro dodici (12) mesi dal suo ritiro, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di centottanta (180) giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva del **permesso di costruire** non può essere superiore a tre (3) anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dall'Autorità competente, su parere della commissione urbanistico-edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con motivato provvedimento e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di assenso, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, questi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere un nuovo **permesso di costruire**.

Nel caso di opere di ridotta entità o di **permessi di costruire** relativi alla ultimazione di opere oggetto di precedenti **permessi**, non completamente utilizzati, l'Autorità competente, su parere della commissione urbanistico-edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei **permessi di costruire** in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre (3) anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini il nuovo **permesso di costruire** riguarda solamente la parte non realizzata.

Il permesso di costruire può inoltre essere annullato quando risulti che:

- a) sia stato ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Il permesso di costruire cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di annullamento.

Il permesso di costruire é altresì annullato quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dello stesso.

Art. 23

Deroghe

Il potere di deroga può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (**modificato con delibera di Giunta Regionale n. 282 del 15 aprile 1999**).

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona.

Il permesso di costruire è rilasciato dall'Autorità competente, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nullaosta della Giunta Regionale.

Art. 24

Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dall'Autorità competente le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

L'Autorità competente, sentiti il Tecnico Comunale e l'Ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre, con l'autorizzazione stessa, particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dall'Autorità competente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

L'autorizzazione é annullata per gli stessi motivi per i quali é annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 22.

Art. 26

Varianti al progetto approvato oggetto di permesso di costruire

Qualora si manifesti la necessità di apportare varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario salva la fattispecie prevista dall'art. 6 - I comma - lettera g).

Con la determinazione dell'Autorità competente in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati per il progetto originario e in assenza di una determinazione dell'Autorità competente sul progetto di variante entro settantacinque (75) giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera si presenti la necessità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se l'Autorità competente non si pronuncia entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui detta istanza é stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Comune del loro inizio. Tale norma non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497.

* * * * *

CAPITOLO V ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 27

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del **permesso di costruire** o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico Comunale il verbale, da redigere in doppio originale e controfirmato dal richiedente e dal rappresentante del predetto ufficio, con :

- a) i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte le indicazioni relative alla possibilità di immissione delle fogne private in quelle comunali, i punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.)

Entro dieci (10) giorni dalla data di ricezione delle raccomandata, l'Ufficio Tecnico comunale é tenuto a compiere, a cura e spese del richiedente, le operazioni suddette. Decorso inutilmente tale termine il titolare, o il Direttore dei lavori, deve diffidare, con raccomandata r.r. l'Amministrazione Comunale a compiere quanto richiesto entro ulteriori trenta (30) giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Il titolare del **permesso di costruire** non può comunque dare inizio ai lavori senza aver prima comunicato al Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché quelli del costruttore e del suo tecnico rappresentate; tale comunicazione deve essere controfirmata, da tutti i sopraccitati, per accettazione.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati entro otto (8) giorni.

Il titolare del **permesso di costruire** o il direttore dei lavori deve comunicare la data dell'effettivo inizio dei lavori, mediante raccomandata r.r., all'Autorità competente ed al responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi e per i fini del precedente art. 22.

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

Ai fini della validità dei **permessi di costruire**, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalmente e/o esecutivi), i lavori si considereranno iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi ed alla sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere di elevazione.

Art. 28

Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente (v. art. 32 Legge 17/08/1942 n° 1150 e succ. mod. ed int.) il **Dirigente** a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione del strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nel **permesso di costruire**, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il **permesso di costruire** ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono trovarsi sempre in cantiere a disposizione degli impiegati

ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art. 29

Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo, la verifica della rispondenza di tali elementi al progetto approvato ed alla concessione edilizia rilasciata.

Art. 30

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare l'Autorità competente affinché questa, se è il caso, sentito il parere del Tecnico Comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Art. 31

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio in particolare per quanto concerne gli impianti igienico-sanitari e quanto altro agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve richiedere al Comune, mediante raccomandata r.r., la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativa all'opera oggetto del **permesso di costruire** si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art. 32

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali e/o esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel **permesso di costruire** e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari previste dalle leggi vigenti (v. artt. 4 e 7 Legge 28/02/1985 n° 47 e **successive modifiche ed integrazioni**).

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite a cura delle Amministrazioni Statali, il **Dirigente** ne informa il Ministero dei LLPP tramite l'Ufficio regionale competente, a norma della legge urbanistica (v. art. 29 Legge 17/08/1942 n° 1150 e succ. mod. ed int.).

Art. 33

Autorizzazione di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile da parte del **Dirigente**.

L'agibilità riguarda le opere destinate all'attività industriale, commerciale ed ogni

costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare del **permesso di costruire** deve richiedere con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità.

Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- copia autenticata della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per le costruzioni di altezza superiore a mt. 24 in gronda, nonché per le costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale (v. specifiche disposizioni dei VV.FF.); - certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio armato, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti (art. 7 Legge 15/11/1971 n° 1086);

- licenza d'uso del Genio Civile per le opere in cemento armato.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

a) che sia stata rilasciata dall'Autorità competente regolare **permesso di costruire** o autorizzazione per i lavori eseguiti;

b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al **permesso di costruire** o autorizzazione;

d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;

e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;

f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;

g) che siano state rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni;

h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale per le attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo titolo II - cap. 4;

i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;

l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Gli accertamenti sono svolti da Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro trenta (30) giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare del **permesso di costruire** o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

La certificazione di agibilità viene rilasciata entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque (45) giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata.

In tal caso, l'Autorità competente, nei successivi centottanta (180) giorni, può disporre l'ispezione ed, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Qualora il titolare del **permesso di costruire** non richieda il certificato di agibilità entro centottanta (180) giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il **Dirigente**, scaduto il termine di validità del **permesso di costruire**, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza al **permesso di costruire**.

Art. 34

Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero. * * * * *

CAPITOLO VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 35

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime cm 40 x 60 chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

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

I cantieri debbono essere recintati decorosamente e dotati, in ogni angolo, di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese durante l'intero periodo della pubblica illuminazione stradale. Essi debbono avere porte apribili verso l'interno e catenacci o catene che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

Gli spazi circostanti devono essere mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori; in essi deve essere prevista una latrina provvisoria. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale, o una copia autentica, della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art. 36

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti i cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato con qualsiasi mezzo il sollevamento di polveri. Come pure é a cura del responsabile del cantiere il mantenimento della pulizia degli spazi pubblici adiacenti al cantiere per tutta la sua estensione.

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

Art. 37

Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il **Dirigente** può far controllare, da funzionari o da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 38

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

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

CAPITOLO VII PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

Art. 39

Salubrità del terreno

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

Se il terreno oggetto di edificazione é umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

Art.40

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati nel successivo art. 57, come A1 ed Si devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art. 57, come A2 é sufficiente che il piano di calpestio poggi sul vespaio aerato dello spessore minimo pari a trenta (30) cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 ed Si) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali, per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico, nel rispetto delle distanze dai confini, per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per altre caratteristiche delle intercapedine si richiama il successivo art. 84.

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

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

In caso di copertura piana, di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art.41 **Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti i locali rientranti, secondo il

successivo art. 57, nelle categorie A ed Si, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia (**permesso di costruire**), il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia (**permesso di costruire**).

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il **Dirigente**, sentita la commissione urbanistico-edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertate dalla commissione stessa, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originario, il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Art.42

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art.57, come A1 - A2 - S1 - S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale, non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3.000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art.43

Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- **acque meteoriche:**

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi; - **acque nere:**

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè, e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti dai procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- **acque luride:**

sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo; - **acque**

inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Art.44

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a mt 5,00 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e conforme alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

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

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

Art.45

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 57, come A1-A2 e Si, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art.46

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art.57, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Art.47

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita ed altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità ed allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso ed aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensore.

Se ubicato nel fabbricato deve essere dotato anche di un sistema di aerazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2.000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

Art.48

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 57, come Al e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 57, come S I sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di un impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno 1 mt. al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 mt da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art.49

Impianti speciali - Impianti per le lavorazioni insalubri.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui

realizzazione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di concessione (**permesso di costruire**) deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione (**permesso di costruire**) deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o all'agibilità dei locali é subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato. Su tali impianti deve essere richiesto il parere preventivo degli organi competenti.

* * * * *

Gli impianti e le attrezzature, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma solo nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele il loro esercizio non rechi nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Non é consentito lo spostamento e l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma solo da queste a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario ad evitare pericoli per la incolumità e salute pubblica.

* * * * *

CAPITOLO VIII PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50

Caratteristiche del fabbricati di altezza inferiore a m 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori ma solo con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

ART. 51

Centrali termiche

A) — Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente,
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) — Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a

mq 0,50;

- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

+

ART. 52

Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max pari all'8%.

ART. 53

Nullaosta dei Vigili del Fuoco

Il nullaosta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 33 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.)

ART. 54

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti: a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno; b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica. aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso; c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti

all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 55

Criteria di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 56

Rinvio a leggi particolari

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

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

* * * * *

CAPITOLO IX
CARATTERISTICHE DEI LOCALI
PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

ART. 57

Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2. La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 58

Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le

caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda a quanto segue ed alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a **m 3,00**, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, gara^ge singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m 2,50, sono considerati come locali di categoria A, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 — punti a) e b).

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo, avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 (min. mq 38, se per due persone).

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria Si non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da cucine a stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 57, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1.20 e la larghezza minima m 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria Si, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 x m 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m 1.80 x m 1,30.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo articolo n. 71.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 57, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Aerazione ed illuminazione dei locali.

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

La superficie netta di aero-illuminazione delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.

La superficie finestrata apribile deve essere almeno 1/6 per i locali a pianterreno ed 1/8 per quelli ai piani superiori, della superficie del pavimento del locale, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Rapporti inferiori sono ammessi negli interventi sugli alloggi esistenti, quando non siano compatibili con le opere previste né con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq 0,80; per gli angoli cottura annessi ai tinelli o ai soggiorni, non sussiste alcun obbligo purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori ed odori.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8 con superficie minima della finestra di mq 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

I gabinetti, le stanze da bagno, i vani scala, a norma della L. 457/1978 possono essere anche non direttamente aero-illuminati.

I gabinetti ed i bagni direttamente aero-illuminati devono essere dotati di finestra o lucernari apribili di superficie di almeno 0,50 mq. Dove, invece, non sia prevista l'aerazione naturale, essi devono avere i requisiti di cui al D.M. 5/7/1975 e, cioè, essere dotati di impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta aria opportunamente captata ed assicurare almeno 12 ricambi orari (sei se l'espulsione è continua).

Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria trasversale o almeno angolare, anche con finestre di servizio di almeno mq 0,80.

Si può non ottemperare a tale prescrizione per gli alloggi di superficie di 60,00 mq (calcolata al netto delle pareti perimetrali, ma al lordo delle tramezzature interne) che siano dotati di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

D) Riscaldamento.

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

E) Edifici Esistenti nel Nucleo Antico

Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio del nucleo antico negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti, si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani, ricostruiti o di nuova costruzione.

La composizione di ogni alloggio avente una o più camere da letto deve prevedere almeno:

- un soggiorno;
- una cucina o cucinino;
- un servizio igienico completo;
- un ingresso o disimpegno.

La superficie utile (interna) di un alloggio non può essere inferiore a mq 30,00, se ha un solo posto letto; a mq 47,00 se ha tre posti letto; a mq 61,00 se ha più posti letto.

Sono ammessi alloggi monolocali, cioè composti di un unico vano utile (con non più di due posti letto) e servizi, così dimensionati:

- mq 22,00 se di un solo posto letto;
- mq 28,00 se dotati di due posti letto.

La superficie minima dei locali abitabili è così fissata:

- soggiorno (obbligatorio per ogni alloggio):

mq 14 se l'alloggio dispone di una sola camera da letto;

mq 18 se dispone di più camere da letto;

- tinello con cucina in nicchia o armadio di cottura, mq 14;
- stanza da un letto, mq 7,50;
- stanza a due letti, mq 11,50;
- cucina mq 6,00, con larghezza non inferiore a mt. 1,80;
- cucinino mq 2,50.

Se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico, questo deve avere superficie minima di mq 3,50 (con larghezza almeno di mt. 1,40) ed essere dotato di vaso, bidé, lavabo e vasca o piatto doccia.

Gli alloggi con più di due camere da letto debbono disporre di due servizi igienici, di cui uno almeno con vaso e lavabo (dimensioni minime mq. 2,50 e larghezza 1,10) e l'altro completo di tutti gli altri apparecchi.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, l'altezza minima dei locali d'abitazione é ammessa inferiore a quella regolamentare, purché non al di sotto dei 2,40 mt. Per i locali sussidiari (disimpegni, corridoi, bagni, antibagni e ripostigli) l'altezza minima può essere portata a mt. 2,10.

L'altezza interna dei sottotetti abitabili può essere, per parte del locale, inferiore a 2,40 purché non lo sia mai l'altezza media.

Per calcolare l'altezza media del locale si considerano solo le superfici corrispondenti alle dimensioni minime ammesse per la destinazione d'uso del locale stesso, come precedentemente definite, trascurando le superfici eccedenti.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n° 1089, é consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Per quanto riguarda l'aerazione e l'illuminazione, i locali debbono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza la cui superficie di illuminazione e di aerazione sia almeno 1/12 della superficie in pianta del locale illuminato al pianterreno e di almeno 1/15 ai piani superiori. I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; le cucine solo ventilazione forzata.

Le cucine in nicchia (o in armadio) sono ammesse in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali.

F) Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

I corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli, sono vani accessori e di servizio.

I valori minimi sono fissati come di seguito:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, mq 3,00;
- gabinetto con meno di tre apparecchi senza vasca o piatto doccia, mq 2,50;

La larghezza minima é fissata in mt. 1,40 per le stanze da bagno e 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima é fissata in mt. 2,40 ed é riducibile a 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a mq 4,00, nonché per i ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi devono avere larghezza minima di mt. 1,10.

Le autorimesse non possono avere un'altezza superiore a mt. 2,40; l'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis non può essere inferiore a mt. 2,20 né superiore a mt. 2,40

G) Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, depositi e magazzini. I

locali ad uso commerciale debbono avere:

- altezza minima di mt. **3,00** (fatta eccezione per i locali esistenti nel centro storico), se situati al pianterreno, (quota pavimento-intradosso solaio, se con copertura piana, se la copertura é a volta l'altezza si misura all'intradosso della volta a 2/3 della monta);

- sotterranei e vespai ben aerati;
- vano di porta e vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva di almeno 1/6 della superficie in pianta del locale, con apertura e riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a mt. 7,00;
- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dare luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n° 530/1927 nonché alle norme del DPR n° 547/1955.

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aero-illuminati ed avere pareti ricoperte di intonaco civile.

In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte di una zoccolatura di altezza almeno 1,50 mt., di vernice, o altro materiale liscio e lavabile.

I pavimenti debbono essere di buon battuto di cemento, in piastrelle di cemento o altro materiale liscio, duro e compatto.

I depositi di derrate alimentari debbono essere, inoltre, dotati di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura, per lo scarico delle acque di lavaggio dei locali.

A) Edifici industriali speciali.

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nullaosta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n° 51/1955 e DPR 547/1955).

Gli edifici industriali speciali debbono uniformarsi alle normative vigenti caso per caso.

ART. 59

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 60

Soffitta, mansarda e soppalco.

Soffitta in un edificio è il piano delimitato superiormente dal tetto e lateralmente dalle strutture di sostegno ed è utilizzata in genere come deposito. Si tratta di un vano da computare ai fini volumetrici, la cui superficie coperta, cumulata, nel caso di edifici realizzati, con quella dei vani similari preesistenti, non deve superare il 20% dell'intera superficie del lastrico solare di pertinenza, il quale viene definito quale copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

La mansarda è l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano di imposta e nella sagoma del tetto il quale assume, allo scopo, un'idonea forma trapezoidale. Essa viene adeguatamente finestrata nelle falde più inclinate onde illuminare ed aerare i vani abitabili coperti dal tetto. E' computata ai fini volumetrici ed

è da considerare quale ulteriore piano da sommare a quelli sottostanti per la verifica del rispetto del parametro edilizio (numero di piani) nelle diverse zone.

Le mansarde, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 58, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione e possono, quindi, rientrare nella categoria A, purché la loro altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati, con un minimo assoluto di ml 1,60.

L'altezza degli edifici con mansarda si misura dalla quota del marciapiede o, in mancanza, del terreno naturale, sino alla altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali dagli artt. 74 - 95 del Regolamento di Igiene e Sanità approvato con Delib. di C.C. n° 33 del 28.02/1997 e successive modifiche.

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

Nei locali di categoria A1 sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 33% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,20 sia al disotto che al disopra del soppalco. Nei locali di categoria A2 sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 50% del locale stesso, con altezza netta non inferiore a mt 2,70 sia al disotto che al disopra del soppalco.

ART. 61

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati agibili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 62

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa quota di riferimento adottata per il calcolo dell'altezza del fabbricato di cui al precedente art. 3 punto 15.

Essi debbono avere superficie pari a quella dei piani sovrastanti fuoriterra, incrementata della superficie dell'intercapedine, di larghezza non superiore a mt. 1,00 e della rampa carrabile, anche coperta, di accesso agli stessi e possono altresì essere previste parti eccedenti le suddette superfici nel rispetto dell'indice di copertura di zona.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto

g) e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 63

Attici e sottotetti

I sottotetti sono locali non abitabili sotto le falde dei tetti, posti al di sotto delle strutture di copertura dell'edificio con funzione coibentante. Essi non sono di norma praticabili; quelli non abitabili con caratteristiche geometriche di cui al punto 14 dell'art. 3 possono essere destinati a servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'areazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini o simili.

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 0,40 mq ogni 30 mt. di superficie sottotetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

Piano attico è un piano abitabile (non necessariamente il più alto) situato immediatamente sopra i piani normali di un fabbricato, quando sia costruito:

- a) con caratteristiche strutturali e distributive diverse da quelle dei piani sottostanti;
- b) in arretrato, almeno per una parte, rispetto al filo esterno della facciata, ossia rispetto ai muri perimetrali dell'edificio, in modo da occupare solo una parte della superficie di piano corrente e da consentire la formazione di un terrazzo in corrispondenza dell'arretramento.

Esso è annoverabile fra il numero dei piani dell'edificio ed è da computare ai fini volumetrici.

ART. 64

Locali integrativi per la residenza - volumi tecnici

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine. ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane

o con ridotte o impedito capacità motorie.

Volumi Tecnici.

Sono quelli definiti dalla Circ.Min. LL.PP. n° 2474 del 31/01/1973 emanata a seguito del voto del Cons. Sup. LL.PP. n° 214 del 14/03/1972.

Essi devono:

- a) avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici;
- b) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Pertanto ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi Volumi Tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo stesso dell'edificio realizzabile entro i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da annoverare tra i volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda (ovvero dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'edificio).

Detti volumi devono essere esterni alla copertura dell'edificio (sia essa piana che a falda o mista).

La cubatura totale di detti locali non deve superare il 2% del volume totale dell'edificio e la parte eventualmente eccedente sarà computata nella volumetria a concessionarsi.

Non sono da intendere volumi tecnici, e quindi i loro volumi verranno computati nella volumetria dell'edificio, altri vani, quali bucatari, stenditoi coperti, locali di sgombero, soffitte e simili, verande incorporate nel corpo di fabbrica, vani chiusi comunque utilizzabili, mansarde e locali di sottotetto utilizzabili a fini abitativi.

* * * * *

CAPITOLO X
**NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE
DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

ART. 65

**Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle
"barriere architettoniche"**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione (**permesso di costruire**), ovvero della autorizzazione, da parte dell'Autorità competente, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio della certificazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

Categoria A— le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

Categoria B — le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

ART. 66

Percorsi pedonali

Categoria A — Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o

è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo del 1'8% solo quando siano previsti: a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale; b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale; c) un corrimano posto ad un'altezza di 0,80 m, e prolungato per 0,50 mt nelle zone in piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B — Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambolanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

ART. 67

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A— Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di m 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del

parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B — Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

ART. 68

Accessi

Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

ART. 69

Piattaforma di distribuzione

Categoria A - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2 00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

Categoria B — Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato

minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.
Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

ART. 70

Scale

Categoria A— Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;
- alzata massima cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Categoria B—Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

ART. 71

Rampe

Categoria A — La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50. La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 74 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

Categoria B— Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

ART. 72

Ascensori

Categoria A— In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

Categoria B — Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) la bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- e) la posizione della bottoniera in cabina a distanza maggiore o uguale di cm 50 dalla

porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B é opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = 0,45 cm da terra).

ART. 73

Corridoi e passaggi

Categoria A—Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B—Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10.

ART. 74

Porte

Categoria A—Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.
Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni

della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B — Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile, di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

ART. 75

Pavimenti

Categoria A — I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

Categoria B— Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 76

Locali igienici

Categoria A—Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-cart'igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B — In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80 x 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 77

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A — Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti in

posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B — Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 78

Impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 79

Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti.

— essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;

— essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m;

- larghezza 1,10 m;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

ART. 80

Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedite capacità motorie.

Detti locali devono essere raggiungibili, esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore. I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) — Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B) — Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) — Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0,70 m ed avere lunghezza minima di m 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano, di 0,90 m.

Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1,10 m e 1,80 di altezza dal pavimento.

CAPITOLO XI PRESCRIZIONI VARIE

ART. 81

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

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

ART. 82

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 83

Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati rispetto al filo di facciata.

Balconi in oggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

Nel caso di oggetti su suolo privato, la larghezza massima degli stessi potrà raggiungere i mt **2,20**.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto aperto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, non si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

ART. 84

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non superiore a ml 0,40.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 85

Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete. Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

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

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

ART. 86

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni neanche a carattere precario.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

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

ART. 87

Uscite dalle autorimesse, rampe carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta

inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

ART. 88

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili —comunque accessibili — che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. **Vige, in ogni caso, l'obbligo della realizzazione delle piste ciclabili, così come statuito dalle leggi statali.**

ART. 89

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

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

L'Autorità competente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 90

Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad

accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 91

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

L'Autorità competente, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, l'Autorità competente provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

* * * * *

CAPITOLO XII
**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI
AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

ART. 92

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, l'Autorità competente può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, l'Autorità competente, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

ART. 93

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

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

ART. 94

Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza,

devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà dell'Autorità comunale competente richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

E' vietata, in ogni caso, l'apposizione di antenne paraboliche sui fronti dei fabbricati.

ART. 95

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dall'Autorità comunale competente.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 96

Mostre, vetrine e insegne in genere

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

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

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza

del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne é vietato in assenza di marciapiede e nell'ambito dell'intero nucleo antico tipizzato come zona "A" nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

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

Ove non ottemperino, l'Autorità comunale competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo per la circolazione veicolare. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente

concedente, nonché dall'Autorità comunale competente.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 97

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguarda costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 98

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese

di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare all'Autorità comunale competente i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 99

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del **D. L.vo n° 490/'99**, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dall' Autorità comunale competente, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, l'Autorità comunale competente può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 100

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 101

Zone verdi e parchi

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 102

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del DL 2 aprile 1968, n. 1444 nonché dal precedente art. 67.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

CAPITOLO XIII
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 103

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 rispetto al piano di campagna, o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, l'Autorità comunale competente, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 104

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 45.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come Si nel

precedente articolo 57, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 44.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 105

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 106

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 92, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 107

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 108

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,20 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e, prescritto nel precedente art.

- 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2, 70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 109

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 110

Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dai fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 111

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

* * * * *

CAPITOLO XIV
**DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI
COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)**

ART. 112

Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dall'Autorità comunale competente soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

ART. 113

Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

a) **Villaggi turistici** — Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati.

b) **Campeggi** — Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulottes, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulottes installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15 % del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

ART. 114

Domanda di concessione

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;

- b) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

ART. 115

Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1/10.000 o 1/5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa — rilasciato in data non anteriore a sei mesi — con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1/500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

ART. 116

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalow, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso, considerando la relativa volumetria.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 20%.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo X.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

ART. 117

Parcheeggi e strade interne

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei compeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono

essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 118

Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art. 116, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

ART. 119

Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) Impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 Lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e nel rispetto di quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e

cura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 6 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6.

I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 50 m da quella più lontana.

I recipienti devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

È obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

Impianto elettrico e di illuminazione.

I impianti devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati e interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

Impianto antincendio.

Il complesso deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

Per ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana.

È inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 120

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Le norme tendono a migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche da parte di anziani e alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Le norme concernono per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo 11 — Capitolo X e riguardanti la categoria "A".

Per ogni complesso ricettivo complementare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui all'articolo precedente art. 76.

È opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semipermanenti (bungalows, case mobili, ecc.) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti artt. 74, 75 e 76.

ART. 121

Divieti

È comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

—lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze minime stabilite maggiorate di m 20,00;

—in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;

—in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;

—ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

CAPITOLO XV
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE
DELLE CAVE E TORBIERE

ART. 122

Modalità per l'apertura e la coltivazione

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

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

ART. 123

Procedura per la richiesta

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

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

ART. 124

Documenti tecnici da allegare alla richiesta

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione.

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

- 1) planimetria stralcio del Piano Regionale delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente, in scala 1/10.000 o 1/5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
- 2) estratto autentico di mappa, in scala 1/1.000 oppure 1/2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- 3) planimetria dello stato di fatto, rapp. min. 1/2.000, con la viabilità esistente, estesa alle zone limitrofe, e l'altimetria, onde conoscere il rapporto fra zona della cava e restante territorio;
- 4) inquadramento geologico; relazione tecnica e specifica cartografia, rapp. min. a 1/10.000, in assenza di Piano Regionale, con un congruo numero di sezioni geologiche;
- 5) piano di coltivazione; relazione tecnica e rappresentazione cartografica, in rapp. 1/5.000 o 1/2.000, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e l'indicazione delle opere edilizie necessarie;

6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava; relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

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

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

a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese delle opere necessarie;

b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, per ripristinare il manto vegetale con alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quant'altro si renda necessario a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, come da progetto di sistemazione paesaggistico;

c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);

d) congrue ed idonee garanzie finanziarie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 125

Procedura per il rilascio delle concessioni

Per la concessione di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. L'Autorità comunale competente rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 126

Revoca della concessione e/o autorizzazione

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

ART. 127

Cave e torbiere esistenti

Per le cave e le torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente Regolamento edilizio.

* * * * *

CAPITOLO XVI
COMPARTI EDIFICATORI E
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 128

Comparto Edificatorio

L'istituto del Comparto Edificatorio ha la finalità di distribuire proporzionalmente, fra tutti i proprietari delle aree ricadenti in un comparto edificatorio, vantaggi ed oneri rivenienti dall'urbanizzazione delle aree stesse.

Esso fu introdotto dalla **Legge 17/08/1942 art. 23, "Comparti Edificatori"**, che di seguito si riporta in stralcio:

..... il comune può procedere, in sede di approvazione di Piano Regolatore e sempre entro il limite di durata dello stesso, alla formazione di Comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

Formato il Comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendono procedere da soli, se proprietari dell'intero Comparto, o riuniti in consorzio, alla edificazione delle aree e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

A costituire il Consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore dell'intero comparto. I Consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del Comparto.

Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma del piano particolareggiato, il Comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata di una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del P.R.G..

In caso di diserzione della gara il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati."

Il Comparto é attualmente disciplinato dall'Art. **15 della LR n° 6 del 12/02/1972 "Comparti e Consorzi"**, che così recita:

"Il Comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, fra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Il comune può procedere alla delimitazione dei Comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ivi compreso il Programma di Fabbricazione, ovvero in sede di formulazione del P.P.A.

La realizzazione degli interventi previsti nel Comparto é subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero

comparto.

L'approvazione da parte della Giunta Regionale dei predetti strumenti urbanistici attuativi, espressa entro 180 gg. dalla data di ricevimento degli atti, costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

Il Sindaco entro 30 gg. dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati al provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del Comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto.

Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell'art. 13 comma V della presente legge, ovvero a norma dell'art. 15 comma III della legge n. 10 del 28/01/1977".

ART. 128 bis

Preesistenze

Tutte le preesistenze che abbiano caratteristiche costruttive di natura residenziale e che risultino, quindi, perfettamente compatibili con la destinazione di zona, anche per quanto concerne il rispetto delle N.T.A., possano essere salvaguardate, ovvero conservate, ove i relativi proprietari lo vogliano o lo richiedano, dovendosi, però, tener conto che la relativa cubatura fuori terra debba essere portata in riduzione rispetto a quella a progettarsi e, di conseguenza, ulteriormente realizzabile nell'ambito del comparto edificatorio.

Caso diverso, invece, è quello inerente le preesistenze aventi cubatura e caratteristiche non residenziali. Questo ultime non sono certo e davvero compatibili con le diverse destinazione di zona eppertanto le stesse non potrebbero essere conservate né salvaguardate. Si renderà, quindi, necessario verificare se dette preesistenze siano state normalmente assentite da questa Amministrazione ovvero se siano sprovviste dell'idoneo e richiesto titolo amministrativo.

Qualora dette costruzioni dovessero risultare legittimamente realizzate, dal punto di vista amministrativo, occorrerà ulteriormente verificare se siano in regola, per quanto concerne l'eventuale attività che viene svolta nelle stesse, con le normative vigenti in materia di scarichi su suolo e sottosuolo, di emissioni in atmosfera di fumi e/o polveri, di emanazioni in termini di rumore onde accertare, in caso di perfetta normalità amministrativa, la compatibilità urbanistica ed ambientale in vista della possibile coesistenza con le residenze ad insediarsi.

Ulteriore problematica inerisce le preesistenze, peraltro fatte prendere e considerare per volontà della Regione, quali beni tipizzati A2. Trattasi, in effetti, di beni a destinazione residenziale che, stanti le specifiche e prescrittive norme tecniche di esecuzione della Variante Generale al P.,R.G., sono da salvaguardare e conservare.

Poiché il bene è stato tipizzato A2, unitamente all'area di pertinenza, come detto individuata su base catastale, è chiaro che l'area di sedime del bene e della sua pertinenza vanno sottratte dall'estensione dell'intera superficie del comparto in cui il bene ricade sì potendosi realizzare, su detta area ridotta, cubature in misura inferiore a quella massima indicata dalla Variante Generale al P.R.G.. Appare

chiaro evidenziare che la cubatura esistente e corrispondente al bene tipizzato A2 non va considerata nei computi volumetrici avendosi, per detto bene, tipizzazione diversa da quella delle zone C1 e C2.

ART. 129

Procedura di esecuzione del Comparto

La redazione di un Piano di Comparto e la successiva presentazione all'approvazione del Consiglio Comunale, secondo la normale procedura di approvazione dei Piani Particolareggiati, é il primo atto necessario per l'attuazione del Comparto.

Il piano di Comparto può essere di iniziativa Comunale ed in tal caso esso sarà un Piano Particolareggiato di Comparto (PPC), oppure d'iniziativa privata, purché presentato da almeno il 20 % dei proprietari delle aree interessate dal Comparto, come Piano di Lottizzazione di Comparto (PLC). **La percentuale del 20% riguarda tanto il numero dei proprietari quanto l'estensione dei suoli ricadenti nel comparto precisandosi ulteriormente che, in caso di comproprietà su uno stesso lotto, detta ultima sarà computata come un solo soggetto proprietario.**

L'approvazione del PLC da parte del C.C. ha anche il valore di assunzione della paternità del piano da parte dell'A.C., che in tal modo lo fa proprio e lo trasforma in PPC.

Dell'approvazione del PPC, i cittadini, ed in particolare i proprietari delle aree interessate, vengono informati con le stesse procedure previste dalla Legge urbanistica per i P.P.E.

ART. 130

Costituzione del Consorzio dei Proprietari

Nei 180 giorni successivi al termine della pubblicazione deve essere notificata alla A.C. la costituzione del Consorzio dei proprietari delle aree interessate cui devono avere aderito almeno la metà più uno (il 50,1%) degli stessi **con contestuale raggiungimento dei ³ (tre quarti) del valore degli stessi suoli calcolato in base all'imponibile catastale.**

Nei 60 giorni successivi il Consorzio e l'A.C. provvedono a stipulare la convenzione secondo lo schema ed i parametri relativi ai costi ed agli oneri vari, indicati in un apposito allegato del PPC già approvato.

Stipulata la convenzione il Consorzio acquisisce la capacità giuridica di compiere tutte le operazioni necessarie (espropri compresi) per effettuare le volture utili ad attribuire, agli aventi diritto, la proprietà delle aree: alle entità giuridiche pubbliche, la proprietà delle aree di uso pubblico; ai privati la proprietà delle aree del PPC loro assegnate e distribuite - mediante l'applicazione dell'Indice di fabbricabilità fondiario di zona alle aree di loro proprietà incluse nel Comparto - in proporzione alle rispettive cubature teoriche.

Le superfici stradali di proprietà pubblica e quelle asservite alle costruzioni

eventualmente stralciate dal PPC, perché con cubatura uguale o superiore a quella ammessa nella zona, non producono cubatura.

La trasformazione dei volumi "teorici", posseduti dai singoli proprietari, in proprietà parziale o totale di lotti edificabili é definita da ciascun Consorzio nel proprio interno.

I proprietari delle aree incluse nel Comparto che non hanno aderito al Consorzio vengono espropriati ai sensi del citato art. 15 della LR n° 6/179 e tutte le aree (ed i relativi volumi) di loro spettanza vengono acquisite in proprietà dall'A.C. che le (li) destina all'edilizia sovvenzionata oppure, attraverso convenzioni che comportino la cessione del solo diritto di superficie, all'edilizia agevolata.

Nei casi di inadempienza da parte del Consorzio, o perché non regolarmente costituito nei termini previsti oppure perché inerte, o perché per qualunque motivo non si giunga a stipulare nei tempi previsti la convenzione, il Comune provvede a trasformare il PPC in PPE e a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

In questo caso tutti i volumi previsti a destinazione residenziale vengono destinati alla edilizia economico-popolare e/o sovvenzionata.

ART. 131

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti; d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione (**permesso di costruire**), l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

Per le aree ricadenti in piani di lottizzazione (PdL) i cui proprietari non hanno aderito allo strumento esecutivo del PRG, non trova applicazione l'art. 37 della L.R. n° 56/80

allorquando il PdL, attuato sia pure parzialmente, risulti scaduto per decorrenza dei termini di validità e le dette aree, non assoggettate ad interventi di trasformazione urbanistica, risultino ricadenti in zone urbanizzate, così come definite dall'art. 3 della L.R. n° 6/85

Per gli interventi costruttivi in dette aree, per le quali risultino già previste ed individuate le superfici a standards nell'ambito del PdL, vanno applicati i parametri e gli indici di zona previsti dalle NTA in esecuzione dell'art. 3 della L.R. n° 6/85 (lotto inedito).

ART. 132

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 133

Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali.

ART. 134

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli integralmente secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie composto dei seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli

eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili; — l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico di mappa catastale, in scala 1/2000 o 1/1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
- 8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- 9) titoli di proprietà di tutti i suoli interessati.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART. 135

Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

ART. 136

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

"Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione", previa adozione.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nullaosta alla lottizzazione, si procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita

convenzione. La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 137

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, deve confermare tale disponibilità al Sindaco. Successivamente secondo le procedure fissate da eventuali norme regionali, gli verrà notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e suo carico.

L'A.C. all'atto della stipula della convenzione con il privato, deve regolare i rapporti con quegli Enti che eseguono sempre direttamente la realizzazione dei loro impianti (EAAP, ENEL, SIP, ecc.).

Il concessionario che intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri, deve presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo di dette opere, e l'A.C., dopo aver valutato la convenienza nel pubblico interesse ed accertato che esse non siano incluse già in programmi comunali di attuazione diretta, si pronuncia sulla loro ammissibilità.

In caso di assenso l'A.C. fissa i tempi ed i metodi per la realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie e l'entità del contributo di concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che il Concessionario realizza in proprio.

ART. 138

Concessioni (permessi di costruire) nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni (**permessi di costruire**) per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

ART. 139

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 4 del presente

Regolamento.

Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 140

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

ART. 141

Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione. Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione dell'Autorità comunale competente e, comunque, 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 del Comune ed a spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione dell'Autorità comunale competente, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 142

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 131, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione, addebitando le relative spese ed onorari agli inadempienti.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì 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 egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

I costi per la redazione d'Ufficio di progetti di lottizzazione sono posti a carico dei proprietari dei suoli interessati dagli strumenti esecutivi.

In caso di mancata sottoscrizione degli strumenti attuativi da parte dei proprietari dei suoli, il Comune procederà alla riscossione coatta degli onorari dovuti.

* * * * *

CAPITOLO XVII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 143

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Autorità comunale competente. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 121 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; l'Autorità comunale competente può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 144

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dall'Autorità comunale competente ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza l'Autorità comunale competente può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART. 145

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

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

parte del Comune.

L'Autorità comunale competente può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II - Capitolo VII.

ART. 146

Criteria per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

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

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

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

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

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

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

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

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

ART. 147

Depositi di materiali su aree scoperte

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

servizi.

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

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

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

ART. 148

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

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

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

L'Autorità comunale competente può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

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

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

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 164.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

ART. 149

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dall' Autorità comunale competente, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 150

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

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

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

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

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

ART. 151

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte regionale.

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

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

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

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

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della

popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

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

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 4.

ART. 152

Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 153

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione comunale e sempre subordinatamente al nullaosta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 66.

ART. 154

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

CAPITOLO XVIII CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 155

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il **Dirigente** esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il **Dirigente** può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART. 156

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il **Dirigente** ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro quarantacinque (45) giorni dalla notifica di esso il **Dirigente** non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

i) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal **Dirigente** con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del **Dirigente**. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del **Dirigente** può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

5) la sanzione pecuniaria:

- a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento del **permesso di costruire**, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
- b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal **permesso di costruire**, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal **permesso di costruire** e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il **permesso di costruire**. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Dirigente ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza del **permesso di costruire** sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza del **permesso di costruire**.

ART. 157

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 158

Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente al **permesso di costruire** nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) **l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;**
- b) **l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;**
- c) **l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.**

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al precedente comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso vanamente il termine di cui alla lettera c) del primo comma il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dalla legislazione vigente.

Per la distruzione di murature a secco viene prevista l'irrogazione di una sanzione amministrativa pari ad Euro 500,00 per metro lineare di muro di Stttt (prescrizione della delibera di G.R. n° 162' del 04/11/2003) oltre all'obbligo della ricostruzione della muratura a secco.

Per la frantumazione con mezzi meccanici di pietre viene prevista l'irrogazione di una sanzione pari ad Euro i 0.iu00,00/11A (prescrizione della delibera di G.R. n° 1626 del 04/11/2003).

Per violazioni commesse su beni tipizzati A2 dalla Variante Generale al P.R.G., fatte salve le azioni in campo p ynale, vengono previste sanzioni amministrative commisurate all'entità del danno arrecato e da stimare di volta in volta.

ART. 159

Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 157 e 158 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dal **permesso di costruire**, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del **permesso di costruire** o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

ART. 160

Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza **permesso di costruire**, o in contrasto con esso, ovvero iniziate sulla base di **permesso di costruire** successivamente annullato ai sensi della legislazione vigente, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 161

Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione. * * * * *

CAPITOLO XIX DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 162

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 163

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 164

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) eseguire, a sue cure e spese le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a

terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, con l'obbligo, in tali casi, di provvedere senza alcun indugio a ripristinare il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche o private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 165

Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 9.

ART. 166

Norme abrogate

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

ART. 167

Adeguamento regolamento

Il presente Regolamento si intenderà automaticamente modificato e/o integrato da Leggi emanate, a far data dal 30/04/1993, **e ad emanarsi da parte della** Regione Puglia, dello Stato e/o della Comunità Economica Europea e tanto in ossequio al principio di validità nella gerarchia delle fonti giuridiche.

L'entrata in vigore di nuove norme di legge statali e/o regionali in materia urbanistico edilizia, comporta automatica conformazione delle disposizioni regolamentari e normative comunali alle stesse, in quanto prevalenti, senza necessità di specifici ulteriori provvedimenti comunali di variante/modifica ai testi

delle NTE e del RE ed al PRG precedente (prescrizione della delibera di G.R. n° 1626 del 04/11/2003)

ART. 168

Entrata in vigore del presente Regolamento

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