

REGOLAMENTO EDILIZIO
PREMESSA
(Estratto dalla relazione generale al P.R.G.)

Concetti introduttivi

Il regolamento edilizio è uno strumento di attuazione della pianificazione urbanistica che nel tempo ha svolto ruoli estremamente differenti fra loro, spostando progressivamente il suo "peso" da una posizione centrale, di primaria importanza nella "attuazione della città" ad una tendenzialmente marginale in cui criteri e norme non sono stati più aggiornati nell'arco degli ultimi cinquant'anni producendo così strumenti di gestione del tutto obsoleti.

Questo fenomeno può essere spiegato in linea di principio dallo spostamento, attuato nella urbanistica moderna, dei valori qualitativi e quindi di "decoro" su cui era strutturata la crescita classica della città a valori meramente quantitativi su cui è basata la zonizzazione razionalista, ed i principi informatori della legislazione vigente (si leggano a proposito la legge 765, il D.M. 1444, la legge 10, la L.R. 56).

Le risultanze di questo slittamento di valori, sono agli occhi di tutti, nella valutazione della qualità urbana e più in generale della qualità a scala territoriale per quanto attiene in particolare la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

In questo scenario di degrado e, nell'ottica di un miglioramento sostanziale della qualità, si muovono oggi alcuni settori della pianificazione territoriale e soprattutto le direttrici programmatiche e strategiche della strumentazione urbanistica generale in oggetto: di qui la necessità di una approfondita riorganizzazione del Regolamento Edilizio, da intendersi come strumento chiave della attuazione del Piano in cui le "norme tecniche di attuazione" fungono da complemento di natura specifica e puntuale ai concetti di seguito espressi.

Gli obiettivi

Gli obiettivi di tale operazione, nel contesto problematico appena esposto sono molteplici e comunque tutti afferenti la necessità di porre chiarezza attraverso le linee di attuazione del piano, nello sviluppo del territorio.

Vi sono infatti, all'interno della legislazione vigente e soprattutto della pianificazione a qualsiasi livello, dichiarazioni di principio che, al di là della loro intrinseca validità, si configurano come espressioni ingenuie ed in parte inapplicabili, di un fenomeno di trasformazione del territorio che vede da un lato le strutture pubbliche centrali troppo lontane e comunque incapaci di una sostanziale operazione programmatica di coordinamento (loro compito istituzionale), quelle a livello locale male infrastrutturate e comunque vittime di un meccanismo politico talmente fragile da tendere naturalmente all'immobilismo; dall'altro, la realtà imprenditoriale, nelle varie scale dimensionali, guidata da logiche egemonico-immobiliari ed una classe professionale (ancorchè spesso ignorante), oramai depauperata nel significato istituzionale del suo ruolo di progettualità e di controllo e quindi di fulcro produttivo della citata qualità urbana.

Vi è inoltre da tener conto del concetto di proprietà in rapporto al territorio, nella dinamica di sviluppo attualmente in atto. Il concetto di proprietà infatti, inteso come bene privato è stato oggetto di interesse nella legislatura urbanistica maturata nell'ultimo sessantennio ed ha portato con la realizzazione della legge 10 alla definizione necessaria riguardante la dicotomia tra "proprietà" e "ius aedificandi".

All'uopo ancora la legislazione dovrà ulteriormente precisare il concetto di destinazione d'uso del bene per rispondere in termini definitivi, alla programmabilità ed allo sviluppo del territorio.

Una considerazione finale va poi estesa al concetto di territorio inteso come bene collettivo, entro il quale l'interesse del singolo (ovvero il bene privato) deve trovare, nella programmazione, un soggetto di mediazione chiaro (oggettivo) e soprattutto trasparente, in grado cioè di rapportare

all'interesse collettivo le necessità del singolo e le risultanze quindi, che trasformazioni puntuali, in termini di occulta e casuale sinergia, producono sul territorio a vantaggio (o danno) della collettività.

Le procedure

Nell'ottica di quanto sopra il Regolamento Edilizio si pone come strumento operativo capace di esprimere, nella organizzazione interna della strumentazione urbanistica (generale ed attuativa) i criteri, e quindi le procedure per l'attuazione delle norme.

Rileggendo infatti il processo a "cascata" di realizzazione del P.R.G. si evince che dalla fase di analisi e di studio emerge il progetto di piano (zonizzazione) e da questi l'esplicitazione delle norme di attuazione che a loro volta trovano concretezza "procedurale" nel citato strumento. Si tratta in sostanza di trasferire nella struttura normativa alcuni criteri (esprimibili in forma di regolamento) basati su requisiti prestazionali, dichiarati a priori, in grado di specificare tutta la proceduralità necessaria all'attuazione del piano nell'ottica della trasformazione del territorio. All'uopo sembrano poter essere specificati i seguenti elementi emergenti, peraltro oggetto di approfonditi studi a livello nazionale ed internazionale (CEE):

- 1) Il concetto di controllo monitoraggio e feedback;
- 2) Il concetto di responsabilizzazione degli operatori professionali;
- 3) Il concetto di certificato d'uso (a priori e a posteriori);
- 4) Il concetto di "prestazione minima" (secondo metodi di verifica univoca e oggettiva) come standard produttivo.

Questi concetti peraltro fondono la loro validità sul fatto che essendo il Regolamento Edilizio parte integrante del P.R.G., la trasgressione delle norme in esso contenute afferisce quindi ad un reato perseguibile, che investe globalmente proprietari, costruttori e tecnici interessati.

Da questa premessa il controllo si ripropone come momento centrale della pianificazione e della gestione di un territorio da parte dell'ente istituzionalmente preposto: in quest'ottica poi il concetto si espande verso l'ipotesi di monitoraggio (ovvero di metodica di controllo) e di feedback (ovvero di recupero strategico del patrimonio informativo derivato), per una azione più pesata delle successive scelte ed eventualmente delle modifiche necessarie "in fase di gestione". Analogamente il concetto di responsabilizzazione degli operatori professionali, nel quadro complessivo della produzione di tutto ciò che interviene come elemento modificativo sul territorio, si pone (ad integrazione del controllo) come recupero delle sinergie necessarie per una consapevole gestione della "cosa pubblica".

Da questo recupero il concetto di certificato d'uso, assume un ruolo fondamentale nella acquisizione di una consapevolezza della trasformazione da una situazione "a priori" ad un'altra "a posteriori" (che a sua volta diverrà condizione a priori) coinvolgendo gli operatori (pubblici e privati), nelle loro responsabilità, ad una "coscienza territoriale" che in proiezione non potrà non dare i suoi buoni frutti.

A integrazione di quanto sopra sarà stato necessario spostare il concetto di gestione, da fattori meramente quantitativi (gli unici oggi in uso) ad uno standard di valutazioni sulle "prestazioni minime" nelle quali venga chiaramente individuata la qualità risultante dall'intervento (nel rispetto delle specifiche quantitative) come rapporto di valori tra il prima e il dopo.

La struttura

Seguendo una logica classica della strutturazione del regolamento edilizio, in conformità ai prescritti della legislazione vigente e principalmente della legge regionale 56, la redazione delle norme è stata divisa in sette partiparti di seguito elencate:

PARTE PRIMA

- Norme preliminari
- Commissioni Comunali
- Richiesta e istruttoria della concessione e delle autorizzazioni
- Rilascio, condizioni e validità delle concessioni e autorizzazioni
- Esecuzione delle concessioni
- Garanzia della pubblica incolumità

PARTE SECONDA

- Prescrizioni igienico-edilizie
- Prescrizioni antincendio
- Caratteristiche dei locali per l'abitabilità o l'agibilità
- Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie
- Prescrizioni varie
- Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati e all'arredo urbano
- Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

PARTE TERZA

- Disciplina dei complessi ricettivi e complementari
- Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave

PARTE QUARTA

- Strumenti urbanistici esecutivi

PARTE QUINTA

- Disciplina delle altre autorizzazioni

PARTE SESTA

- Controlli e repressioni degli abusi
- Disposizioni finali e transitorie

PARTE SETTIMA

- Allegati

Si ricorda all'uopo che l'art. 15 della LR 56 al punto 4 recita quanto segue:
omissis "

Regolamento edilizio con il quale vengono disciplinate, in conformità alle leggi vigenti, le seguenti materie:

- formazione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Urbanistica e/o Edilizia Comunale; dette Commissioni devono comprendere almeno un ingegnere ed un architetto, esperti in disciplina urbanistico-edilizia, scelti su segnalazione dei competenti ordini professionali; nei comuni con aree sottoposte a tutela paesaggistico-ambientale la Commissione deve comprendere anche un tecnico laureato in tali settori, scelto su segnalazione degli stessi

ordini professionali;

- procedimento per il rilascio della concessione
- procedimento per il rilascio della autorizzazione;
- compilazione e caratteristiche tecniche degli atti e progetti da sottoporre all'esame delle Commissioni Urbanistica e/o Edilizia;
- criteri per le determinazioni degli indici e parametri delle opere, edifici e spazi interni;
- caratteri esterni degli edifici e materiali da costruzione, in riferimento all'ambiente;
- norme igienico-sanitarie per le opere, gli edifici e le aree esterne;
- regole da osservare nella costruzione per garantire la pubblica incolumità;
- vigilanza sull'esecuzione dei lavori;
- uso e manutenzione del suolo, delle opere, degli edifici, spazi e servizi pubblici. "

Fermo restando le specifiche a quanto prescritto dal citato articolo di legge, specifiche esplicitate nei criteri all'art.51 (capitolo D), la strutturazione prescelta tende a rispecchiare le emergenze sopra esposte nel convincimento che un recupero sostanziale di questo strumento possa porsi come momento fondamentale di rilancio della politica urbanistica da parte dell'ente pubblico, al di sopra delle eventualità politiche che a tutt'oggi così fortemente condizionano il risultato di un consapevole e "democratico" sviluppo del territorio.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE I

NORME PRELIMINARI

ART. 1: Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è 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

1) **Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per "**costruzione**" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- 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 ai sensi delle vigenti norme sulla circolazione stradale.

2) **Fronte** - Per "**fronte**" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) **Demolizione** - Per "**demolizione**" si intende qualsiasi intervento, anche parziale che tenda alla modifica quantitativa e qualitativa di una costruzione o di un manufatto o di una parte di questi.

4) **Ricostruzione** - Per "**ricostruzione**" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

5) **Ampliamento** - Per "**ampliamento**" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare (chiuso o aperto che sia).

6) **Sopraelevazione** - Per "**sopraelevazione**" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

7) **Manutenzione ordinaria** - Per "**manutenzione ordinaria**" si intende 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 interne ed esterne, quali:

- operazioni sui completamenti interni: dipintura, rivestimento, riparazione e rifacimento intonaco delle pareti interne; riparazione, rifacimento delle pavimentazioni interne; bonifica della umidità di pareti e pavimenti interni anche con il rifacimento dei vespai e con la costruzione di contromuri interni; riparazione, dipintura, rifacimento dei serramenti interni, riparazione, rifacimento senza modificazioni strutturali, di geometria e

di materiali, degli strati di copertura - tegole, coppi, lastrici - e di allontanamento acque meteoriche-converse, gronde, cassette, discendenti;

- operazioni sui completamenti esterni: limitati rifacimenti, risanamento e trattamento superficiale degli intonaci e dei rivestimenti esterni; limitate riprese dei parametri e delle decorazioni esterne: riparazioni e ritinteggiature senza modificazioni di materiali e di colore dei serramenti esterni; riparazione e ritinteggiatura, senza modificazione del colore, delle parti metalliche esterne.

b. Relativi agli impianti tecnologici interni:

- 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.

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.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

8) Manutenzione straordinaria - Per "**manutenzione straordinaria**" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonchè 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; nonchè le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostre, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a. Operazioni di consolidamento, anche mediante sostituzione, parziale o totale di elementi strutturali quali fondazioni, murature, scale, solai, tetti, ferme restando le posizioni (quote di imposta dei solai, localizzazione dei muri, pendenze delle falde, ecc.); consolidamento di volte e di archi; opere di presidio provvisorie o definitive:

b. Operazioni di rinnovamento: sostituzione di pareti non portanti, sostituzioni di soffittature di ricostruzione dei tetti e dei lastrici con tutte le opere accessorie, senza modificarne la posizione o la geometria anche con materiali e soluzioni costruttive diverse dalle preesistenti: inserimento di strati coibenti o impermeabilizzanti; sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, serramenti, elementi di finitura, anche con materiali diversi dai preesistenti.

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

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti;

- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

9) Restauro e risanamento conservativo -

Per "**restauro e risanamento conservativo**" si intendono tutti gli 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 e 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, volto alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:
 - 1) il ripristino delle parti alterate quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
 - 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
 - 3) la eliminazione delle superfetazioni.
 - 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.
- b. Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, è volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.
Tali interventi comprendono:
 - 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) La eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

c. anastilosi - Quando l'intervento riguardi unità edilizie nel complesso o in singole parti tali che per motivazioni storico-artistico ambientali debbano essere mantenute, è possibile la metodologia dell'anastilosi atta al recupero del manufatto nelle sue fattezze originarie interne ed esterne.

Detti interventi possono riguardare:

- le facciate ed i loro elementi componenti;
- gli elementi strutturali costitutivi l'edificio (volte, solai, pareti, etc.);

Gli interventi di anastilosi dovranno essere documentati ed esaminati dalla Commissione Comunale per il Centro Storico ed in mancanza della Sovrintendenza ai Beni A.A.A.S. prima di procedere allo smontaggio del manufatto (o parti di esso) perchè la stessa Commissione possa eventualmente rilevarla.

10) Ristrutturazione edilizia - Per "**ristrutturazione edilizia**" si intende il complesso degli 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. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

11) Ristrutturazione urbanistica - Per "**ristrutturazione urbanistica**" si intende 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.

12) Planivolumetrico - Per "**planivolumetrico**" si intende l'elaborato tecnico, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici: esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Infatti, nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie, ma allo scopo di consentire un

sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

13) **Destinazioni d'uso** - Per "**destinazione d'uso**" si intende la tipologia (di seguito specificata) di utilizzo alla quale una costruzione, un manufatto ed in generale un'area vengono assoggettati (anche provvisoriamente) nel tempo.

Tale specifica tipologica afferente la fruibilità del bene e non il bene stesso viene disciplinata dallo strumento urbanistico ed in generale può essere mutata, nel rispetto delle vigenti leggi, qualora detto cambiamento sia conforme (compatibile) alle specifiche prescrizioni stabilite o implicitamente non vietate, dallo strumento urbanistico generale.

Il cambio di destinazione d'uso è gratuito e quindi non necessita di concessione nel momento in cui non è accompagnato dalla esecuzione di opere edilizie ad esso conseguenti.

In tutti gli altri casi il cambio di destinazione d'uso è assoggettato a concessione onerosa.

14) **Destinazione urbanistica** - Per "**destinazione urbanistica**" si intende la tipologia di utilizzo del territorio disciplinata dallo strumento urbanistico generale vigente ai sensi della legislazione statale e regionale in merito.

15) **Certificato di destinazione d'uso** - L'Amministrazione rilascia a richiesta degli aventi diritto il certificato relativo a terreni, immobili (o parti di questi) sulle destinazioni d'uso compatibili con le presenti norme e quelle contenute nell'N.T.E.

16) **Certificato di destinazione urbanistica** - L'Amministrazione rilascia a richiesta degli aventi causa il certificato di destinazione urbanistica che specifica tipizzazioni e le normative prescritte nello strumento urbanistico generale.

ART. 3: Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (ha)

Per "**superficie territoriale**" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

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

Per "**indice di fabbricabilità territoriale**" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica, in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (ha)

Per "**superficie minima di intervento**" si intende 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)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la viabilità di progetto e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al

netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale.

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

Per "**indice di fabbricabilità fondiario**" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Lm - Superficie minima del lotto (mq)

Per "**superficie minima del lotto**" 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 è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) Su 1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie 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) Su 2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

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

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

Per "**rapporto di copertura**" 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)

Per "**superficie coperta di un edificio**" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (ancorché costituenti incassi) escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

11) Su - Superficie utile abitabile (mq)

Per "**superficie utile abitabile**" si intende la superficie di pavimento degli 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)

Per "**superficie non residenziale**" si intende quella destinata a servizi ed accessori, delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- a. cantinole, soffitte, locali motore ascensore cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b. autorimesse singole o collettive;
- c. androni di ingresso, scale e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d. logge e balconi.

13) Sc - Superficie complessiva (mq)

Per "**superficie complessiva**", si intende 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 ciascun piano, delimitata dalla linea continua del perimetro esterno delle murature, esclusi i balconi ed i terrazzi, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le verande, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonchè i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda (quali extracorsa degli ascensori), serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Per le verande si intende che queste non costituiscano superficie coperta dell'edificio e quindi volume, nel caso in cui la somma complessiva degli spazi verandati non superi, piano per piano, il 20% della superficie coperta complessiva del piano stesso.

In caso contrario si considera superficie coperta (e quindi volume) la parte eccedente il citato 20%.

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

Per "**altezza delle fronti di un edificio**" si intende la differenza di quota tra la linea di terra (definita dal piano del marciapiede o in assenza di questo dal piano stradale), interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dal piano di calpestio del lastrico solare, senza tener conto del parapetto, purchè lo stesso non sia più alto di ml.1.

Nel caso in cui la copertura sia a falde va considerato il livello della linea di gronda e nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza del fronte di cui al precedente conteggio va incrementata di una quantità pari a 2/3 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 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per zona.

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

16) H - Altezza della costruzione (ml)

Per "**altezza della costruzione**" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) Df - Distanza tra le fronti (ml)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati (piano per piano), misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

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

Si intende per "**distanza dai confini o dal filo stradale**" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine da considerare o il filo stradale.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà da considerare o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

Nelle zone B sono ammesse costruzioni in aderenza e/o a confine di proprietà. Sono ammesse altresì distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

19) N - Numero dei piani (n)

Per "**numero dei piani**" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile ai sensi del successivo articolo 55 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 57.

20) Lm - Lunghezza massima delle fronti (ml)

Per "**lunghezza massima delle fronti**" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

21) - Spazi interni agli edifici

Per "**spazi interni agli edifici**" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

- a. **Patio** - Si intende per "**patio**" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 5,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b. **Chiostrina** - Si intende per "**chiostrina**" uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{18}$ di quella delle pareti circostanti e con una normale media minima non inferiore a m 3,00;
- c. **Cavedio** - Si intende per "**cavedio**" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie non superiore a mq. 1,5 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)

Per "**indice di piantumazione**" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

23) - Destinazioni d'uso

Per ogni singola zona in cui il territorio comunale è suddiviso debbono essere indicate le possibili destinazione d'uso degli edifici, scelte tra quelle qui di seguito elencate:

u1 - abitazioni;

u2 - uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;

u3 - sedi di grandi società, banche e istituti;

u4 - uffici privati e studi professionali;

u5 - esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.);

u6 - attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito di assicurazione; agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);

u7 - botteghe per attività artigianali di servizio, come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc., con superficie totale non superiore a 400 mq.;

u8 - alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;

u9 - edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;

u10 - sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione)

u11 - servizi pubblici di carattere locale (di quartiere);

u12 - servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);

u13 - attrezzature ed impianti tecnologici (annonari, trasportuali del gas-acqua-energia elettrica, della nettezza urbana, della depurazione delle acque, ecc.);

u14 - impianti sportivi per competizioni;

u15 - impianti (stabilimenti e opifici e depositi) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale (non inquinanti);

u16 - impianti (stabilimenti e opifici e depositi) industriali (non inquinanti);

u17 - impianti (stabilimenti e opifici e depositi) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale (inquinanti);

u18 - impianti (stabilimenti e opifici e depositi) industriali (inquinanti);

u19 - depositi e magazzini non di vendita;

u20 - depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

u21 - esercizi commerciali all'ingrosso;

u22 - fienili, silos, stalle ed edifici di servizio per le attività agricole;

u23 - attrezzature aeroportuali;

u24 - attrezzature ferroviarie;

u25 - autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione e interrati.

L'amministrazione ha facoltà, sentito il parere della Commissione Edilizia, di modificare o incrementare il presente elenco individuando ulteriori specifiche (titoli di destinazione d'uso) al fine di un più corretto ed efficiente sistema di identificazione delle compatibilità territoriali.

24) - Densità edilizia territoriale

Rapporto tra i volumi edilizi (espressi generalmente in metri cubi) e la "superficie territoriale" urbana di rispettiva pertinenza (generalmente in metri quadrati).

25) - Verde di decoro (o verde ornamentale)

Verde per lo più urbano, avente funzione scenografica e di contorno ad elementi nodali della scena urbana (monumenti, edifici di particolare rilevanza, assi stradali e/o spazi aperti).

26) - Verde privato

Ogni area verde privata, di uso singolo o condominiale, circostante edifici e complessi abitativi, anche non unifamiliari, ricavata all'interno dei rispettivi lotti di pertinenza.

27) - Verde condominiale

Ogni area verde privata, circostante gli edifici ed i complessi abitativi ricavata all'interno dei rispettivi lotti di pertinenza, destinata alla fruizione esclusiva da parte dei condomini degli edifici e dei complessi medesimi.

28) - Area di rispetto

Area circostante spazi, impianti, edifici pubblici o comunque sottoposti a tutela, in cui sussista divieto assoluto di edificazione.

29) - Parcheggio pubblico

Area di parcheggio, attrezzata ed ubicata opportunamente in un contesto di quartiere, eventualmente con soluzione a più livelli, finalizzata al rispetto - oltrechè di una esigenza funzionale ovvia del quartiere - anche delle prescrizioni formali rinvenienti dagli artt. 3, 4 del D.M. 1444/1968.

30) - Parcheggio

Spazio riservato alla sosta prolungata di un insieme di veicoli.

ART. 4: Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento nel rispetto delle vigenti norme in materia di oneri, concessioni e disciplina edilizia.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a. nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b. demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c. ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d. opere di ristrutturazione.
- e. interventi di restauro, di risanamento conservativo e anastilosi se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f. installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h. realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i. esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonchè l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- j. realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- k. realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;

- l. installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti ;
- m. interventi volti, con l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari;
- n. manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- o. opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);
- p. opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;
- q. trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- r. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- s. opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- t. opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.

ART. 5: Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 2) semprechè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1427 del 1939;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art. 2), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purchè non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali:

- a. opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc. (14 bis);
- b. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

4) cambi di destinazione d'uso non accompagnati da modifiche edilizie;

5) occupazione temporanea o permanente (14 ter) di suolo pubblico o privato quale:

- installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
- installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;
- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

- macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari. ecc.;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico o privato;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;
 - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
 - installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori semprechè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;
- 6) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - 7) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
 - 8) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - 9) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta. di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;
 - 10) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
 - 11) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 12) esecuzione di lavori, di modesta entità nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";
 - 13) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - 14) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;
 - 15) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
 - 16) collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
 - 17) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - 18) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
 - 19) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - 20) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito delle zone omogenee A;
 - 21) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, ecc.;
 - 22) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
 - 23) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
 - 24) opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
 - 25) impianti di serra, ancorchè provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.
- Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le

disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme tecniche di attuazione del PRG e le norme legislative e regolamentari statali e regionali. Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece seguire l'iter della concessione.

ART. 6: Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art.4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti interventi eseguiti dal Comune, da privati o da privati per conto del Comune:

- 1) lavori ed opere: interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 26 legge 47.
Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione e alla direzione dei lavori che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
- 2) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- 3) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- 4) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie a rimodellamento del terreno;
- 5) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- 6) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito delle zone omogenee A.

ART. 7: Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 12.

ART. 8: Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione 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 richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione disciplinate da regolare concessione con il Comune.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra. Quanto sopra, compatibilmente con le disposizioni di cui all'articolo 24 della Legge 6/79 e successive modifiche ed integrazioni

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE I

COMMISSIONI COMUNALI

ART. 9: Composizione delle Commissioni

Il Comune fruisce di tre commissioni consultive: la Commissione Urbanistica Comunale (C.U.C.), la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) e la Commissione per il Centro Storico ed i Beni Storico Ambientali e Culturali (C.C.C.S.).

Ciascuna Commissione, nominata dal Consiglio Comunale, dovrà essere composta rispettivamente dei seguenti membri:

A - Membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o da Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dal medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla USL o da un suo delegato;
- 4) dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

B - Membri elettivi:

- 5) da due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza scelti e designati dal Consiglio Comunale (C.C.)
- 6) da un Architetto scelto da una terna proposta dall'Ordine competente e designato dal C.C.
- 7) da un Ingegnere scelto da una terna proposta dall'Ordine competente e designato dal C.C.
- 8) da un Agronomo scelto in una terna proposta dall'Ordine competente e designato dal C.C.
- 9) da un Geometra scelto da una terna proposta dall'Collegio competente e designato dal C.C.
- 10) da un Legale esperto in Diritto Amministrativo scelto da una terna proposta dall'Ordine competente e designato dal C.C.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando vengano trattati strumenti urbanistici generali o esecutivi, concessioni per attività estrattive, ecc., il Sindaco invita, in relazione alle specifiche competenze, il Veterinario comunale o un suo delegato e/o un Geologo designato dal Consiglio Comunale su una terna proposta dall'Ordine Professionale, i quali assistono alle adunanze con un voto consultivo.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

La nomina di un membro elettivo in ciascuna Commissione, costituisce automatica impossibilità ad essere eletto anche in altra delle due rimanenti Commissioni, ovvero ciascun eletto può far parte di una sola delle tre Commissioni Comunali previste.

La durata della nomina delle Commissioni Comunali è di tre anni, alla scadenza di tale periodo di tempo queste decadono di diritto.

Sei mesi prima della scadenza il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il rinnovo richiedendo le terne ai competenti Ordini Professionali e gli aventi causa.

Il membro di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

ART. 10: Compiti delle Commissioni

Le Commissioni devono esprimere parere al Sindaco.

La Commissione Urbanistica Comunale deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale e sulle opere pubbliche;
- d) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle vigenti leggi statali e regionali;
- e) su ogni ulteriore opera, attività e processo di pianificazione che comportino trasformazioni del territorio.

La Commissione Edilizia Comunale deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;
- b) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 (escluse quelle di competenza della Commissione per il Centro Storico);
- c) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia (escluse quelle di competenza della Commissione per il Centro Storico);
- d) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente (escluse quelle di competenza della Commissione per il Centro Storico);
- e) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme relative alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al seguito (escluse quelle di competenza della Commissione per il Centro Storico);
- f) sulle sanzioni in ordine alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico-edilizio (escluse quelle di competenza della Commissione per il Centro Storico).

La Commissione Comunale per il Centro Storico ed i Beni Storico Ambientali deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4, inerenti il Centro Storico e le zone ritenute di valenza storico ambientale (zone A1, A2 e A3)
- b) su tutti gli interventi inerenti aree sottoposte a vincoli (di varia natura giuridica) previsti dalle vigenti leggi su cui si dovrà essere espressa comunque la Commissione Urbanistica e quella Edilizia per quanto di loro competenza e su cui la presente Commissione esprime parere paesaggistico;
- c) sull'arredo urbano per tutto il territorio comunale sia per quanto attiene le richieste dei privati, sia per quanto attiene le opere realizzate dal Comune o da Enti Pubblici.

Il parere delle Commissioni è obbligatorio.

ART. 11: Funzionamento delle Commissioni

Le Commissioni si riuniscono nella residenza municipale di norma due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente di ciascuna lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

Le adunanze delle Commissioni sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'Istruttoria preliminare, di cui al successivo art.16, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame ed ha comunque l'obbligo di ascoltarli, qualora questi ne facciano esplicita richiesta al momento della presentazione del progetto.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 20 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 16.

L'elenco delle pratiche da sottoporre al parere delle Commissioni, oltre che essere inviato ai componenti le stesse, e da chi altro competente, deve essere affisso pubblicamente nella bacheca dell'U.T.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti la dicitura "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione Edilizia "; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al 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 deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Il parere della Commissione deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

In tutti i casi è previsto che nell'esame dei progetti o nella richiesta di pareri sia tassativamente seguito l'ordine risultante dalla data del protocollo (appositamente istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale) della relativa "domanda".

E' consentita deroga a quanto sopra, su motivata richiesta del Sindaco (o dell'Assessore da lui delegato) per i progetti relativi a:

- opere pubbliche
- piani esecutivi attuativi di iniziativa pubblica o privata
- varianti in corso d'opera
- concessioni edilizie richieste ai sensi della L. 94/82.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE I

COMMISSIONI COMUNALI

ART. 12: Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) 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 stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Nota: Sono "aventi titoli legittimati":

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
- titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.), per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle

presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di due copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

ART. 13: Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati specificatamente distinti in allegati:

allegato 1

- stralcio planimetrico dello strumento urbanistico

allegato 2

- planimetria in scala 1:5.000 dello stato dei luoghi con l'indicazione dell'area in oggetto;
- planimetria in scala 1:5.000, stralcio dello strumento urbanistico generale vigente;
- planimetria stralcio dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo;

allegato 3

- planimetria quotata dell'area in scala al 1.000 estesa per un raggio di 50 metri (escluse le zone B1-2) nella quale risultino:

- a) l'ubicazione della proprietà e la sua consistenza;
- b) l'ubicazione della viabilità con relativo nome
- c) edifici circostanti e relative caratteristiche per le sole istanze relative alle zone sottoposte a vincolo storico-ambientale e paesaggistico
- d) eventuali vincoli insistenti sull'area
- e) indicazioni degli alberi ad alto fusto esistenti.

allegato 4

- certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, o titolo di proprietà o di disponibilità dell'area

allegato 5

- planimetria generale del lotto recante in scala 1:500
- 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 non edificata;
- d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
- e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate in riferimento a un caposaldo certo (preesistenza);
- f) l'indicazione del tipo di recinzione;

allegato 6

- piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, e le coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione di singoli locali;

allegato 7

- prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;

allegato 8

- computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente attraverso specifiche tabelle;

allegato 9

- 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 e degli impianti in genere.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:5.000 per l'allegato n. 2; a 1:1.000 per quelli dell'allegato 3; a 1:200 per quelli dell'allegato 4 e 5; a 1:100 per quelli degli allegati 6, 7 e .

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 tra 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 a 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 (formato 18x24).

Nel caso di progetti riguardanti 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 riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.

Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

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 delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

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

Per quanto attiene il nulla-osta dei vigili del fuoco, ove richiesto, questo dovrà essere depositato prima dell'abitabilità.

Per quanto attiene i pareri dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24/7/77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali da eseguire fuori del centro abitato, ove necessario questi dovranno essere depositati prima del ritiro della concessione.

Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti deve inoltre essere esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente prima del ritiro della concessione.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", 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.

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

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5, punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alla relativa domanda di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

ART. 14: Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 5, punto B), deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente. (Per le autorizzazioni relative all'art. 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate nella Parte Quarta del presente Regolamento Edilizio.)

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto deve risultare esplicitamente l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale.

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico da cui risulti la ubicazione dell'opera oggetto di intervento;
- 2) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 3) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza ove ritenuto necessario;
- 4) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 5) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- 6) documentazione fotografica dell'area o del manufatto in oggetto.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

Per le opere e gli interventi di cui al punto B-2) del precedente articolo 5, che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art.13 per la domanda di concessione.

ART. 15: Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

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

- a) data del ricevimento della domanda stessa;
- b) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

Dopo 5 giorni dalla presentazione della domanda l'Ufficio Tecnico rilascia una ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- 1) generalità dell'intestatario della pratica
- 2) riscontro dei documenti presentati

- 3) numero di protocollo e numero della pratica edilizia
- 4) nome e cognome dell'impiegato del funzionario dell'U.T. che istruirà la pratica.

ART. 16: Istruttoria preliminare della domanda

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

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

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17: Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente articolo 5 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 Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, esclusivamente all'esame del Tecnico comunale competente per materia.

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 così come precedentemente definite all'art. 2, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 19: Progetti di massima

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE I

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20: Rilascio delle concessioni

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque 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 la concessione si intende decaduta.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la 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 la impugnativa.

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta 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 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

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

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

ART. 21: Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

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

Il titolare della concessione, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22: Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione si intende decaduta se entro 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 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione 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 provvedimento motivato 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 concessione del Sindaco, 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, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, dopo l'approvazione definitiva di strumenti generali e/o attuativi e di nuove norme di R.E., comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni di tali strumenti, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini, la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta 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.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata 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 dell'atto stesso.

ART. 23: Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART. 24: Modalità per le autorizzazioni

Il Sindaco, 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 dell'incolumità pubblica.

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.

ART. 25: 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 dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè 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 è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia, di cui al precedente art. 22.

ART. 26: Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 90 giorni dalla sua presentazione, la stessa si intenderà assentita purchè sia stata istruita nel rispetto delle prescrizioni previste per l'accesso all'istituto del silenzio assenso.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità 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 il Sindaco non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE I

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 27: Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali senz'altro può dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 22.

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

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni 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 in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 28: Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 29: Campionature 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 alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 30: Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, 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 nonché 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 riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita. Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto comprese le sistemazioni esterne e la eventuale ripulitura dell'area di cantiere.

ART. 32: Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LLPP tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

ART. 33: Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

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

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione 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 alla concessione 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 e 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 e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui alla successiva Parte Seconda;
- 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.
- m) che siano state rispettate le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89, nei casi di nuove costruzioni o ristrutturazione di interi edifici.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità è fatto divieto agli Uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici (acqua, fognatura, gas, ecc.).

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) 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 e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

ART. 34: Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE I

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

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 di 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 redattore del progetto architettonico e impiantistico, del direttore dei lavori e del calcolatore 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 è 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 previsionali 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 devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 36: Scarico dei materiali Ñ Demolizioni Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

ART. 37: Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e 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 sul 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 entro e non oltre 30 giorni.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE II

PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

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 a meno che non si sia provveduto a risanare il sottosuolo corrispondente.

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

In ogni caso è 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 articolo 51, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 51, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm 30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, 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 possibilmente 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 per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e 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 le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 61.

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

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a 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 locali rientranti, secondo il successivo art. 51, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima della richiesta di abitabilità presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti, 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.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Sindaco, sentita la Commissione Comunale Competente, 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 originale 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. 51 come A1 - A2 - S1 e 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 un'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 lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

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, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o 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, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

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

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo 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.

Qualora in mancanza di reti pubbliche l'avente titolo non avesse provveduto alla realizzazione degli appositi impianti di cui sopra, a seguito di diffida del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario o del Medico Provinciale, l'unità edilizia in oggetto dovrà essere considerata inabitabile e/o inagibile ai sensi del precedente art.34

ART. 45: Rifornimento idrico e impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 51, come A1 - A2 e S1 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. 51, 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: Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 51, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 51, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno,

devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico all'esterno. In tal caso in detti locali è 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 all'esterno. Tutte le canne di scarico in copertura devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

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

ART. 48: Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

ART. 49: Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, 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 soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali 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 reca nocimento alla salute degli abitanti ed in genere alla collettività e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico comunale.

Non è consentito lo spostamento nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali .

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

REGOLAMENTO EDILIZIO
PARTE II

PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 50: Norme generali

Ai fini delle prescrizioni antincendio si rimanda alle norme e prescrizioni tecniche delle leggi nazionali e regionali vigenti.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE II

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

ART. 51: 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 gioco, 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. lavanderia e stenditoi;
- g. stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a. disimpegni inferiori a mq 12;
- b. ripostigli o magazzini inferiori a mq 5;
- 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 Edilizia.

ART. 52: 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 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. 51, 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. 51, non deve essere inferiore a m 3,50, salvo per i locali adibiti a negozi o sale di esposizione e 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 S2a) e S2g), ed S3, (con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici (vedi ad esempio i garage con meno di 9 posti per cui è prevista un'altezza minima di ml.2).

I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage 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 (vedi NTE) esclusivamente per la parte di essi fuori terra.

B) Superficie 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 mc 15, che si aprono su un altro locale (soggiorno o

pranzo) avente una volumetria minima pari a mc 26, purchè 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, e non inferiore a 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 mq30.

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 S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliare (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 specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

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

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 51, 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 S1, 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 cui almeno uno di dimensione minima m 1,80 x m 1,80.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 51, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

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.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento 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.

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 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 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.

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.

ART. 53: 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. 54: Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purchè la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 1,60 e purchè vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S: la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

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

ART. 55: Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purchè 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 adiacente.

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. 56: Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

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. 57: Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'aerazione 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 mq 0,40 ogni mq 30 di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 52, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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 troppa diretta influenza delle variazioni di temperatura.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE II

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

ART. 58: 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, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, 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 delle Commissioni Comunali Competenti, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui alla vigente legislazione. Il rilascio dell'autorizzazione 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. Per quanto di normativo e prescrittivo si rimanda alla vigente legislazione in merito: legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE II

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 59: 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. 60: 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 aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti 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.

La realizzazione di balconi e pensiline in aggetto, su suolo pubblico o d'uso pubblico, è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) oltre l'altezza di m 3,50 l'aggetto, misurato dal filo del fabbricato, non può superare m 1,50 e comunque deve essere non superiore a 1/8 della larghezza stradale;
- b) fino all'altezza di m 4,50 dal marciapiede, la sporgenza di tali aggetti deve essere altresì inferiore a cm 20 della larghezza del sottostante marciapiede.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 8.

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

ART. 61: 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 inferiore a 1/3 della sua altezza.

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

ART. 62: 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 fognante. 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.

ART. 63: 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.

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 2,00.

ART. 64: Uscita 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 idonea distanza pari ad almeno la larghezza del marciapiede o, in assenza, dello spazio visuale libero.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 4 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 antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90.

ART. 65: Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le nuove strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

ART. 66: 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.

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

ART. 67: 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 e/o opera provvisoria.

Il Sindaco, 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, il Sindaco 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.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE II

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

ART. 68: 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 canalizzazioni in genere; sono concesse deroghe nel caso sia documentata l'impossibilità di agire altrimenti: in tutti i casi dette tubature devono essere debitamente mascherate.

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, il Sindaco 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, il Sindaco, su parere della Commissione 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. 69: 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, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 70: 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 del Sindaco 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.

ART. 71: 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, 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 dal Sindaco.

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.

Qualora i marciapiedi abbiano larghezza limitata (ovvero inferiori a ml.3) è vietata l'installazione di pali per segnalazioni varie se non per comprovata pubblica utilità.

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. 72: 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 del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda alla Pubblica Amministrazione presentando apposita documentazione firmata a cura di un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra) contenente le seguenti documentazioni:

N°1 -- domanda in carta da bollo;

N°2 -- planimetria a scala urbana con individuazione della via e del lotto interessato (scala 1:5.000);

N°3 -- planimetrie dello stato attuale e di progetto (quotate) relativamente a piante, prospetti, sezioni e particolari costruttivi (con indicazione dei colori, dei materiali e delle grafie) e vista prospettica di insieme tendente ad evidenziare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico circostante;

N°4 -- due fotografie dello stato attuale a colori - formato minimo 18x24 - nelle quali sia possibile individuare l'intero fronte dell'edificio e in genere del contesto ed in particolare della zona da modificare;

N°5 -- titolo di godibilità del bene in forma di autorizzazione del proprietario dei locali e dell'area con annessa dichiarazione di titolo di proprietà e di conformità di destinazione d'uso "autenticata";

N°6 -- certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. quando si tratti di aziende commerciali o di figure giuridiche diverse (società);

N°7 -- relazione illustrativa al progetto;

N°8 -- atto di asseverazione a cura del richiedente nel quale si certifichi la conformità dei lavori al progetto ed il rispetto delle norme del presente regolamento.

L'autorizzazione verrà rilasciata dal Sindaco o in delega dall'Assessore competente previo parere consultivo della Commissione Edilizia entro 90 giorni dalla richiesta.

Trascorsi inutilmente detti termini l'avente titolo potrà dare inizio ai lavori, facendone comunicazione scritta al Sindaco e conseguentemente richiedendo la chiusa istruttoria purchè quanto da lui realizzato sia conforme alle norme previste dal presente regolamento, alle leggi vigenti ed in generale al progetto presentato.

Per la chiusa istruttoria (da richiedere in ogni caso per qualsiasi autorizzazione) dovranno essere versati su apposito conto corrente le somme corrispondenti alla tassa annuale prevista per la pubblicità e trasmesse al competente assessorato: una fotocopia della ricevuta di versamento ed una fotografia attestante la conformità della realizzazione al progetto; a riscontro il Comune trasmetterà l'attestato di chiusa istruttoria a firma del competente Assessore.

Dette opere, 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, nonchè del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 10.

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 è vietato in assenza di marciapiede.

Non sono consentite opere di "placcaggio" su edifici aventi valenza storico-ambientale.

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, il Sindaco 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 destinazione 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, nonchè 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 ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentito 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 dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Dette norme afferiscono in genere a tutto il patrimonio esistente che è stato realizzato abusivamente (senza le necessarie autorizzazioni).

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 73: Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Sindaco 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 trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 74: 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 al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 75: 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 della Legge 1° giugno 1939, n.1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelli 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 dal Sindaco, sentita la Commissione 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, il Sindaco 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. 76: 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.

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, sono obbligati a fare altresì denuncia immediata alla competente Soprintendenza sospendendo immediatamente i lavori.

ART. 77: 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. 78: Parcheggio

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 in conformità comunque alla vigente legislazione statale e regionale; nel caso di destinazione extraresidenziale

(uffici, negozi, ambulatori, terziario direzionale in genere,ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e successive integrazioni. 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.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE II

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 79: 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 almeno, 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, quella 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. 52.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo. Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Comunale Competente, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 80: 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 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 S1 nel precedente articolo 51, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, 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. 81: 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.). Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

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. 82: Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 68, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 83: 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. 84: 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 1,00 costruito in gres 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. 44;
- 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 esser realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purchè 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. 85: 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. 86: 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 dei 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. 87: 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 scolì.

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, purchè 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.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE III

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI E COMPLEMENTARI

ART. 88: 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, è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco 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. 89: Definizione di complessi turistici ricettivi e complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive e complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in specifiche aree attrezzate forniscono servizi al turismo per quanto attiene la ricettività, lo sport, la cultura ed in genere il tempo libero.

Sono considerate aziende ricettive i seguenti insediamenti: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agroturistici, gli ostelli per la gioventù etc. così come previsti nella legge quadro per il turismo (Legge 217 art.6 e seguenti).

Sono considerate strutture complementari le strutture sportive realizzate all'aperto e al coperto, le strutture per la ristorazione, le strutture ricettive per convegni, conferenze, riunioni, mostre, manifestazioni in genere e quanto altro connesso con la gestione del tempo libero.

ART. 90: Domanda di concessione

La domanda per l'allestimento di aree per attrezzature ricettive e complementari 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. 91: 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 1:25.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa \tilde{N} rilasciato in data non anteriore a sei mesi \tilde{N} 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, con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, 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 presenze previste 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.

La domanda deve essere infine correlata da un piano di gestione che evidenzi le finalità, i criteri, le fonti di incentivazione, le potenzialità occupazionali ed in genere il valore nei riguardi della domanda turistica in oggetto.

ART. 92: Norme specifiche dei complessi ricettivi e complementari

Le modalità di intervento per la realizzazione dei complessi ricettivi sono quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e nelle tavole di zonizzazione: tutte le strutture e gli edifici da realizzarsi devono rispondere alle indicazioni colà previste.

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; per gli edifici di valore storico-ambientale valgono le prescrizioni indicate nelle norme tecniche di attuazione.

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 collettive (sale convegni, riunioni, mostre, etc.), 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.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purchè 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 alla precedente Parte Seconda.

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 mq 100, qualora non

esistano in loco.

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, muri a secco ecc., e comunque conformi alle prescrizioni di questo regolamento e delle Norme Tecniche di Attuazione

ART. 93: Parcheggio e strade interne

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli; 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.

ART. 94: 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 di acqua potabile o potabilizzata deve garantire almeno 100 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono 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.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni per gli impianti di irrigazione e per gli impianti antincendio.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e 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 chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI.

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.

e) Impianto antincendio

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato autonomamente da una propria riserva (in adeguato sistema) e dai sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile).

E' 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. 95: Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi e complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente .

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE III

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE

ART. 96: Modalità per l'apertura e la coltivazione

L'attività estrattiva rappresenta una trasformazione urbanistica ed è quindi regolata da specifica zonizzazione, relative norme, ed è soggetta a specifica convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave può essere rilasciata dal Sindaco 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. 97: Procedura per la richiesta

La richiesta del Sindaco per la concessione con convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonchè la domanda di autorizzazione regionale per la copertura o coltivazione della cava deve esplicitamente contenere:

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

ART. 98: 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 nonchè dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
- 2) estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- 4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non sia ancora in vigore uno specifico Piano Regionale;
- 5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica in scala 1: 5.000 o 1: 2.000, estesa, all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

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

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

a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);

d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 99: Procedura per il rilascio della concessione

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 100: Revoca della concessione e/o della autorizzazione

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

ART. 101: Cave esistenti

Per le cave 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 capitolo.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE IV

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

ART. 102: Concetti generali

Lo strumento urbanistico generale si attua ai sensi della legislazione vigente statale e regionale ed in particolare ai sensi dell'art.18 della Legge 56/80 attraverso strumenti urbanistici esecutivi (SUE) quali:

- Piani per l'edilizia economico-popolare
- Piani per gli insediamenti produttivi
- Piani Particolareggiati
- Piani di Lottizzazione
- Piani di Recupero

I Piani Particolareggiati sono strumenti esecutivi realizzati a cura della Pubblica Amministrazione per specificare in termini attuativi, laddove previsto dal P.R.G. le prescrizioni e le previsioni dello stesso.

I Piani di Lottizzazione sono strumenti esecutivi analoghi ai precedenti ma realizzati a cura dei privati.

I Piani di Recupero sono strumenti esecutivi che possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione o dai privati.

Detti piani ai sensi di quanto previsto dalla vigente legislazione statale e regionale in merito (specificatamente art. 22-23-24 legge Regione 56/80 e relativi criteri all'art.51) riguardano "singolarmente o complessivamente gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree" oggetto di recupero.

I criteri, i contenuti, gli elaborati, le modalità di formazione e di approvazione dei citati strumenti sono quelli di seguito specificati.

Per quanto attiene l'istituto del comparto così come previsto dalla vigente legislazione statale e regionale in merito e specificatamente alla L.R. n.6 e successive integrazioni, si rimanda alla specifica normativa colà esplicitata.

Si specifica infine che laddove si ravvisa la presenza di insediamenti abusivi (qualora sanabili) lo SUE precisa le procedure di sanatoria relative con specificità normative a proposito.

ART. 103: Redazione degli strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 104: Piani di zona per l'edilizia economico-popolare

I Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) sono disciplinati dalla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge 27/6/1974, n. 247. Nei Piani di zona PEEP sono previsti insediamenti di Edilizia agevolata (Legge 1/11/1965, n. 1179; Legge 27/5/1975, n. 166; Legge 16/10/1975, n. 492), di Edilizia Convenzionata (art. 35 Legge 22/10/1971, n. 865, artt. 7,8 Legge 28/1/1977, n. 10, artt. 27,32 Legge 5/8/1978, n. 457) e di Edilizia Sovvenzionata (art. 35, Legge 22/10/1971, n. 865, Legge 8/8/1977 n. 513 art. 1, Legge 5/8/1978 n. 457).

I Piani di zona di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

- a) - la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico

generale;

b) - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico, compresi quelli di culto (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

c) - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

d) - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse e soddisfare prevedibili esigenze future; e gli spazi eventualmente riservati ai mercati rionali, esclusi magazzini e depositi.

Gli elaborati del progetto sono costituiti da:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:5.000, contenente le previsioni di PRGC, con la precisa indicazione delle zone destinate ad edilizia economica e popolare;

b) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;

c) - gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;

d) - il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano;

Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla Legge 17/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla Legge 27/6/1974, n. 247.

Le varianti ai Piani che non coincidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

ART. 105: Piani per gli insediamenti produttivi

I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi sono disciplinati dalla Legge 22/10/1971, n. 865.

I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

a) - la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;

b) - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici d'interesse pubblico; (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

c) - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

d) - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse e soddisfare prevedibili esigenze future.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:5.000, contenente le previsioni di PRGC, con la precisa indicazione delle zone destinate ad insediamenti produttivi;

b) planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;

c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nei piani;

d) il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano;

e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;

f) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla Legge Regionale;

g) i pareri, ove richiesti, ai sensi della Legge 29/6/1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla Legge 22/10/1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

ART. 106: Piani Particolareggiati e Piani di Recupero

I Piani Particolareggiati e i Piani di Recupero sono redatti in conformità ai prescritti degli artt. 19-20-21-22-23-24 della Legge 56/80 facendo specifico riferimento ai "criteri" relativi all'art.51 della citata legge redatti dalla Regione Puglia .

Per quanto attiene i Piani Particolareggiati dai citati criteri all'art.51 della L.R. 56 si riporta:

" va precisato che alla equiparazione dei contenuti tecnici tra il P.P. ed il P.L. deve corrispondere, per evidenti motivi di equità e di logicità, equiparazione anche nel riparto pubblico-privato dei costi insediativi.

Questi ultimi nel caso della lottizzazione sono tutti a carico dei proprietari che, conseguentemente, vedono in pratica ovviamente annullata la aliquota correlata alle urbanizzazioni del contributo di concessione edilizia.

Nel caso dei P.P., invece, è il Comune che deve espropriare le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (indennizzando i proprietari) e realizzare le relative opere, rientrando, per i conseguenti impegni di spesa, attraverso i contributi di concessione edilizia (aliquota correlata con le urbanizzazioni).

Ne segue che questi ultimi devono essere calcolati, nel caso del P.P., non attraverso le tabelle parametriche regionali, ma attraverso la percentualizzazione dei costi insediativi individuati dalla relazione finanziaria dello stesso P.P..

Nel caso, poi, il concessionario assuma (in attuazione dei commi 5-10 dell'art.24 della L.R. n.6/79 e succ. modif.) la esecuzione di parte o di tutte le opere di urbanizzazione (con relativa cessione delle aree al Comune), va precisato nella specifica convenzione a stipularsi, il criterio di valutazione (per le aree e per le opere) da seguire nella applicazione dell'ottavo comma dello stesso art.24 sopra richiamato.

Ciò perchè è manifestamente illogico e, comunque determinante conseguenze inique, sottrarre tra loro grandezze disomogenee. "

I Piani di Recupero introdotti dalla legge 457/78 riguardano invece ambiti più o meno ristretti di tessuti edificati così come specificato nel precedente art.102.

Dai citati criteri si riporta:

".... conseguentemente, i due piani hanno contenuti sostanzialmente differenti: il primo analizza le aree con gli eventuali edifici presenti e specifica, entro i limiti delle previsioni normative progettuali del P.R.G., soluzioni planivolumetriche, rimanendo comunque sempre all'interno delle scale proprie della progettazione urbanistica; il secondo, proprio per il disposto dei contenuti dell'art.22 I^o comma e della lettera a) del punto 3 e della lettera d) dell'art.23 della Legge n.56/80, si riferisce a parti limitate dei tessuti urbani (anche a singole unità edilizie) e, pertanto, si connota come strumento di passaggio tra l'urbanistica e l'architettura riferito ai punti nodali dei tessuti edificati.

La scala di progettazione del P.R. è quella 1:200, anche perchè soltanto sulla base del progetto di massima delle opere assoggettate a P.R., è possibile dare attendibile risposta al punto 3 della lettera a) dell'art.23 "valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi"...."

ART. 107: Piani di Lottizzazione: modalità di attuazione

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, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio

deve essere allegato il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati:

- 1) estratto dello strumento urbanistico generale relativo alla zona in cui è ricompreso lo strumento urbanistico esecutivo;
- 2) estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto dell'intervento ed elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano di esecuzione;
- 3) piano quotato dell'area oggetto dell'intervento in scala 1:500 con curve di livello non superiori a m.1 e profili altimetrici nella stessa scala;
- 4) indicazione delle piantumazioni esistenti;
- 5) planimetria in scala 1:500 estesa per una profondità di m.200 dall'area oggetto dell'intervento, ove siano indicati i fabbricati esistenti, con le relative altezze e caratteristiche, le attrezzature e opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- 6) planimetria di progetto, quotata, in scala 1:500 ove risultano:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - le aree da destinare all'edificazione;
 - la o le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
- 7) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- 8) planimetrie ed altimetrie, in scala 1:500 degli edifici da realizzare con la relativa destinazione d'uso;
- 9) profili longitudinali e sezioni con gli edifici in scala 1:500;
- 10) planimetrie in scala 1:500 ove siano riportati i progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti alle reti principali esistenti;
- 11) planimetrie dello strumento esecutivo ridotte alla scala delle tavole di piano regolatore;
- 12) studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguati; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano;
- 13) norme urbanistico-edilizie per il piano di esecuzione;
- 14) relazione finanziaria con determinazione dei costi insediativi degli oneri da ripartire tra Comuni e privati;
- 15) relazione tecnica illustrativa;
- 16) lo schema di convenzione (correlato con i modi di attuazione) da stipularsi tra il Comune ed il proprietario o i proprietari in cui saranno allegati tutti gli elaborati tecnici come parte integrante.

ART. 108: 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.

ART. 109: Procedura per l'attuazione della lottizzazione e sua validità

Il Piano di Lottizzazione si attua secondo le modalità e le procedure previste dagli artt. 27 e 28 della legge regionale 56/80.

Entro 90 giorni dalla data di presentazione della documentazione completa del progetto di lottizzazione e della relativa richiesta, l'Amministrazione è tenuta ad esprimere le proprie determinazioni in merito.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante.

ART. 110: 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.

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.

ART. 111: Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione approvata e convenzionata si seguono le norme contenute nella Parte Prima del presente Regolamento.

ART. 112: 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 prima dell'inizio dei lavori 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. 113: 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. 114: 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 del Sindaco 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 e spese del Comune.

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

ART. 115: 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 109, 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.

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.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE V

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 116: Norme generali

Sono oggetto di specifiche autorizzazioni:

- la permanenza su suolo pubblico di mezzi attrezzati per il pernottamento;
- l'installazione di strutture precarie;
- la realizzazione di depositi di materiali a cielo libero;
- l'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- la realizzazione di esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- la realizzazione di discariche e di accumuli;
- la trivellazione di pozzi;
- il taglio dei boschi;
- l'apertura di accessi su spazi pubblici.

ART. 117: 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 dal Sindaco 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 i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco 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. 118: 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.) nonchè destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonchè 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.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari

prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione 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 nello strumento urbanistico a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nella precedente Parte Seconda.

ART. 119: Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e simili) 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 purchè la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, nè 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 simili) possono, in casi particolari, essere abbinate.

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 simili 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 simili 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. 120: 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 e nelle fasce di rispetto stradale.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè, a giudizio del Sindaco e sentiti l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale sanitario, 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; tale attività devono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

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

Tutte le autorizzazioni temporanee eventualmente rilasciate possono essere rinnovate con l'entrata in vigore del presente R.E. e deve essere verificata comunque la compatibilità con le previsioni dello strumento urbanistico, delle relative N.T.E., del presente R.E. e delle destinazioni d'uso compatibili.

ART. 121: Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Il Sindaco, sentita la Commissione Comunale Competente, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze 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 del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Comunale Competente, 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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

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. 136.

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. 122: 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, conformemente alle eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico generale, deve essere autorizzata dal Sindaco, 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. 123: 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 ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunale. Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

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

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

ART. 124: 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 del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonchè 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 terreno 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, nonchè 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, nonchè 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. 125: 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 scelvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 126: 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 del Sindaco, sentita la Commissione Comunale Competente, e sempre subordinatamente al nulla-osta 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 relative al superamento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE VI

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 127: Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco 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 Sindaco 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. 128: Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco 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 un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco 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 Sindaco vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco 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 della concessione, 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 dalla concessione, nel caso di opere difforme non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
- c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difforme dalla concessione 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, purchè 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 stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LLPP agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

ART. 129: 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. 130: Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

ART. 131: Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 129 e 130 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 dalla concessione, nonchè per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione 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. 132: Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti nè 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. 133: 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.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE VI

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 134: 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. 135: 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 Comunale Competente, 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. 136: 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 ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e 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 nonchè 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. 137: Decadenza delle Commissioni Comunali

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo delle Commissioni comunali secondo quanto previsto dal precedente art. 9.

ART. 138: 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. 139: 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.

REGOLAMENTO EDILIZIO PARTE VII

ALLEGATI

Indicazioni ed orientamenti relativi al superamento delle barriere architettoniche

Si ritiene necessario individuare due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

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

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 dell'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 m nelle zone di 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 indicazioni 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 deambulanti 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.

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 e 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

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 1,20 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 porte apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme indicate 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.

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 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 indicazioni 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.

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 17.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati: in caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottograde, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: 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.

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 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 indicazioni che per la categoria A.

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 antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purchè 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 parete verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse indicazioni 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.

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 botoniera 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) luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina di almeno 1,50 m.;
- d) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- e) botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;

f) posizione della bottoniera in cabina a distanza ² di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

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

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 antisdrucciolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

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

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.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali 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 una 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.

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 antisdruciolevoli; 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 zebrastrisce non incassate, 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 indicato per la categoria A.

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 0,10 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-carta 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 per garantire la visitabilità prevista dalle vigenti normative.

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 consentire la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle indicazioni relative alla categoria A.

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.

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.

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 impedito 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.

"Le presenti disposizioni regolamentari hanno validità nei limiti e nei termini delle determinazioni Comunali di cui al P.R.G. adottato e successiva delibera di Consiglio Comunale N. 12 del 17 febbraio 1995 ed in conformità a quanto condiviso e/o prescritto in sede di provvedimento regionale di esame della stessa delibera di C.C. N.12/95".