

CITTÀ DI TAVIANO

PROV. DI LECCE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

Approvazione definitiva con Delibera G.R. n° 830 del 26.06.2001

REGOLAMENTO EDILIZIO

Allegato A

Aggiornato da:

Ing. Luigi GIANNÌ
Geom. Luigi BURLIZZI
Geom. Tommaso A. RAINÒ

Il Responsabile del Settore
Assetto del Territorio:
Geom. Cosimo MOSTICCHIO

Il Responsabile del Servizio Urbanistico:
Ing. Luigi GIANNÌ

Aggiornamento Servizio Urbanistico - Ufficio Tecnico Comunale

Dicembre 2001

Allegato alla Delibera di C.C. n° 87 del 31.12.2001

S O M M A R I O

TITOLO 1° Disposizioni Generali

- Art.1** Oggetto Del Regolamento Edilizio
- Art.2** Efficacia Del Regolamento Edilizio
- Art.3** Misure Di Salvaguardia

TITOLO 2° Definizioni

- Art.4** Definizioni Degli Interventi Attinenti L'Edilizia.
- Art.5** Definizioni Degli Indici e Parametri Urbanistici.
- Art.6** Composizione Degli Indici e Parametri Edilizi.
- Art.7** Distanze e Distacchi.
- Art.8** Spazi Interni Agli Edifici.
- Art.9** Allineamento Degli Edifici.

TITOLO 3° Strumenti Urbanistici Esecutivi Del P.R.G.

- Art.10** Strumenti Urbanistici Esecutivi Del P.R.G. Di Iniziativa Pubblica.
- Art.11** Elaborati Del Piano Particolareggiato.
- Art.12** Elaborati Del Piano Di Recupero.
- Art.13** Strumenti Urbanistici Esecutivi Del P.R.G. Di Iniziativa Privata.
- Art.14** Piano Di Lottizzazione.
- Art.15** Nullità Dei Contratti Di Compravendita Nelle Lottizzazioni Non Autorizzate.
- Art.16** Domanda Di Lottizzazione, Documenti Da Allegare Ed Elaborati Del Piano.
- Art.17** Contenuto Delle Convenzioni.
- Art.18** Formazione Ed Approvazione Del Piano Di Lottizzazione.
- Art.19** Progetto Esecutivo Delle Opere Di Urbanizzazione.
- Art.20** Termini Massimi Per La Ultimazione Degli Edifici e Delle Opere Di Urbanizzazione.
- Art.21** Penalità Per Inadempienze, Svincoli Della Cauzione.
- Art.22** Compilazione D'Ufficio Dei Progetti Di Lottizzazione a Scopo Edilizio.
- Art.23** Piani Di Recupero Di Iniziativa Privata.

TITOLO 4° Opere Soggette e No a Concessione Edilizia

- Art.24** Opere Soggette a Concessione.
- Art.25** Opere Soggette Ad Autorizzazione.
- Art.26** Opere e Lavori Eseguibili Senza Concessione Ed Autorizzazione.

TITOLO 5° Richiesta Ed Istruttoria Concessione

- Art.27** Richiesta Di Concessione.
- Art.28** Documenti a Corredo Della Domanda Di Concessione.
- Art.29** Domanda e Documentazione Per Ottenere La Autorizzazione.

- Art.30** Presentazione Ed Accettazione Delle Domande Di Concessione o Autorizzazione.
Art.31 Istruttoria Preliminare Della Domanda.
Art.32 Istruttoria Relativa Alla Domanda Di Concessione o Autorizzazione.
Art.33 Lavori Eseguibili Senza Progetto.

TITOLO 6° Rilascio Condizioni e Validità Concessione

- Art.34** Rilascio Delle Concessioni.
Art.35 Efficacia e Validità Della Concessione. - Responsabilità.
Art.36 Decadenza, Rinnovo e Revoca Delle Concessioni.
Art.37 Deroghe.
Art.38 Modalità Per Le Autorizzazioni.
Art.39 Rinnovo, Decadenza e Revoca Delle Autorizzazioni.
Art.40 Varianti Al Progetto Approvato Oggetto Di Concessione o Autorizzazione.
Art.41 Ricorso Del Richiedente Al Tar.

TITOLO 7° Esecuzione Concessioni

- Art.42** Inizio Dei Lavori e Formalità Da Esperire.
Art.43 Controllo Comunale Sulla Esecuzione Dei lavori.
Art.44 Campionature Delle Tinte e Dei Rivestimenti.
Art.45 Interruzione Dei Lavori.
Art.46 Ultimazione Del Rustico e Dei Lavori.
Art.47 Inadempienza Delle Disposizioni Regolamentari.
Art.48 Autorizzazione Di Abitabilità e Di Agibilità.
Art.49 Segnalazione, Recinzione Ed Illuminazione Della Zona Dei Lavori.
Art.50 Occupazione Temporanea Di Suolo Pubblico Per La Formazione Di Cantiere.
Art.51 Scarico Di Materiali – Demolizioni - Pulizia Delle Strade Adiacenti Ai Cantieri.
Art.52 Responsabilità Degli Esecutori Di Opere.
Art.53 Manomissione Del Suolo Stradale.

TITOLO 8° Commissione Edilizia

- Art.54** Composizione Della Commissione Urbanistico - Edilizia.
Art.55 Compiti Della Commissione Urbanistico- Edilizia.
Art.56 Funzionamento Della Commissione Urbanistico - Edilizia

TITOLO 9° Prescrizioni Igienico - Edilizie.

- Art.57** Salubrità Del Terreno.
Art.58 Isolamento Dall'Umidità.
Art.59 Isolamento Termico.
Art.60 Isolamento Fonico.
Art.61 Classificazione Delle Acque.
Art.62 Modalità Di Scarico Delle Acque.

- Art.63** Rifornamento Idrico.
- Art.64** Impianto Elettrico.
- Art.65** Deposito Contemporaneo Di Rifiuti Solidi.
- Art.66** Eliminazione Dei Fumi, Vapori Ed Esalazioni.
- Art.67** Impianti Speciali.
- Art.68** Impianti Per Le Lavorazioni Insalubri.

TITOLO 10° Caratteristiche Dei Locali Per L'Abitabilità o L'Agibilità

- Art.69** Classificazione Dei Locali.
- Art.70** Caratteristiche Dei Locali.
- Art.71** Classificazione Dei Piani.
- Art.72** Soffitti Inclinati e Soppalchi.
- Art.73** Piani Seminterrati.
- Art.74** Piani Interrati.
- Art.75** Sottotetti.
- Art.76** Locali Integrativi Per La Residenza.

TITOLO 11° Norme Riguardanti La Godibilità Delle Attrezzature e Strutture Edilizie

- Art.77** Prescrizioni e Norme Riguardanti La Eliminazione Delle "Barriere Architettoniche"
- Art.78** Percorsi Pedonali.
- Art.79** Parcheggi Pubblici e/o Di Pertinenza Delle Costruzioni e Posti Macchina.
- Art.80** Accessi.
- Art.81** Piattaforma Di Distribuzione.
- Art.82** Scale.
- Art.83** Rampe.
- Art.84** Ascensori.
- Art.85** Corridoi e Passaggi.
- Art.86** Porte.
- Art.87** Pavimenti.
- Art.88** Locali Igienici.
- Art.89** Apparecchi Elettrici Di Comando e Di Segnalazione.
- Art.90** Impianti Telefonici.
- Art.91** Sale e Luoghi per Riunioni e Spettacoli.

TITOLO 12° Prescrizioni Antincendio

- Art.92** Caratteristiche Dei Fabbricati Di Altezza Inferiore a M. 24.
- Art.93** Centrali Termiche.
- Art.94** Autorimesse.
- Art.95** Impianti Idrici Di Difesa Antincendio.
- Art.96** Nulla-Osta dei Vigili Del Fuoco.
- Art.97** Criteri Di Sicurezza Per Impianti Di Gas Liquefatto.

- Art.98** Criteri Di Sicurezza Per Impianti Centralizzati Di Riscaldamento e Condizionamento.
Art.99 Rinvio a Leggi Particolari.

TITOLO 13° Norme Per i Materiali Da Costruzione, i Caratteri Esterni Degli Edifici e L'Arredo Urbano

- Art.100** Norme Di Buona Costruzione.
Art.101 Zoccolature.
Art.102 Elementi Aggettanti.
Art.103 Allineamento Degli Edifici.
Art.104 Intercapedini.
Art.105 Coperture - Volumi Tecnici.
Art.106 Spazi Scoperti Interni Agli Edifici e Uso Dei Distacchi Tra Fabbricati.
Art.107 Uscita Dalle Autorimesse, Rampe e Passi Carrabili.
Art.108 Marciapiedi e Porticati.
Art.109 Recinzioni.
Art.110 Cassette Per Corrispondenza e Contatori Del Gas, Energia Elettrica Ed Acqua.
Art.111 Provvedimenti Per Costruzioni Che Minacciano Pericolo.
Art.112 Aspetto e Manutenzione Degli Edifici.
Art.113 Tinteggiature e Rivestimenti.
Art.114 Antenne Radio - Televisive.
Art.115 Decoro Ed Arredo Urbano.
Art.116 Mostre, Vetrine e Insegne In Genere.
Art.117 Tende Aggettanti Sullo Spazio Pubblico.
Art.118 Tabelle e Numeri Civici.
Art.119 Esecuzione Di Opere Su Edifici Di Interesse Monumentale, Storico e Ambientale.
Art.120 Rinvenimenti Di Opere Di Pregio Artistico e Storico.
Art.121 Zone Verdi e Parchi.
Art.122 Parcheggi.

TITOLO 14° Fabbricazioni Rurali

- Art.123** Norme Edilizie.
Art.124 Norme Igieniche.
Art.125 Impianto Di Riscaldamento e Acqua Calda.
Art.126 Manutenzione Delle Abitazioni Rurali.
Art.127 Collegamenti Alla Viabilità.
Art.128 Condizioni Minime Di Abitabilità Delle Abitazioni Rurali Esistenti.
Art.129 Osservazione Delle Prescrizioni Minime Di Abitabilità.
Art.130 Ispezione Dell'Ufficiale Sanitario, Sanzioni.
Art.131 Stalle e Concimaie.

TITOLO 15° Insedimenti Turistico Ricettivi All'Aperto (Camping)

- Art.132** Modalità Per L'Istallazione - Definitiva Dell'Attività.

- Art.133** Domanda Di Concessione Con Atto D'Obbligo.
- Art.134** Documentazione a Corredo Delle Domande.
- Art.135** Servizi Ed Attrezzature Comuni Nei Complessi Turistico Ricettivi All'Aperto.
- Art.136** Parcheggi e Strade Interne.
- Art.137** Attrezzature Tecnologiche.
- Art.138** Norme Per La Godibilità Generale Dei Complessi Turistico Ricettivi All'Aperto.
- Art.139** Divieti.
- Art.140** Complessi Ricettivi Complementari Preesistenti.

TITOLO 16° **Cave**

- Art.141** Modalità Per L'Apertura e La Coltivazione.
- Art.142** Domanda Di Concessione.
- Art.143** Documenti Tecnici Da Allegare Alla Domanda.
- Art.144** Rilascio Della Concessione.
- Art.145** Cave Esistenti - Decadenza Della Concessione.
- Art.146** Sanzioni.

TITOLO 17° **Altre Autorizzazioni**

- Art.147** Sosta Continuata Di Roulottes e Di Veicoli Attrezzati Per Il Pernottamento Su Suolo Pubblico e La Installazione Di Campeggi Liberi Occasionali.
- Art.148** Istallazione Di Strutture Trasferibili, Precarie e Gonfiabili.
- Art.149** Depositi Di Materiale Su Aree Scoperte.
- Art.150** Occupazione Temporanea o Permanente Di Spazio, Suolo o Sottosuolo Pubblico.
- Art.151** Esposizione o Vendita a Cielo Libero Di Veicoli e Merci In Genere.
- Art.152** Accumuli e Discariche Di Rifiuti Solidi, Relitti e Rottami.
- Art.153** Trivellazione Ed Escavazione Di Pozzi Per Lo Sfruttamento Di Falde Acquifere.
- Art.154** Taglio Di Boschi.
- Art.155** Apertura e Modifica Di Passi Carrabili e Di Accessi Privati Su Strade Ed Aree Pubbliche.
- Art.156** Impianti Di Captazione Dell'Energia Alternativa.

TITOLO 18° **Controlli e Repressioni**

- Art.157** Vigilanza Sulle Attività Edilizie e Sulle Modificazioni Di Destinazione.
- Art.158** Procedure e Provvedimenti Per Le Attività Irregolari.
- Art.159** Sanzioni Amministrative Per Opere Eseguite In Assenza Di Concessione o In Totale o Parziale Difformità Della Concessione o Autorizzazione.
- Art.160** Sanzioni Amministrative Per Opere Eseguite Su Suoli Di Proprietà Dello Stato o Di Enti Territoriali In Totale Difformità o In Assenza Di Concessione o Autorizzazione.
- Art.161** Provvedimenti In Casi Di Annullamenti Di Concessione o Di Autorizzazione.
- Art. 162** Sanzioni Amministrative Per Irregolare Pagamento Del Contributo Di Concessione.
- Art.163** Altre Sanzioni Amministrative.
- Art.164** Disposizioni Generali Sulla Vigilanza e Sanzioni.

- Art.165** Contravvenzioni.
Art.166 Sanzioni Penali.
Art.167 Decadenza Delle Agevolazioni Fiscali.
Art.168 Divieto Di Allaccio a Pubblici Servizi.

TITOLO 19° **Norme Di Salvaguardia**

- Art.169** Migliorie Igieniche Ai Fabbricati Esistenti.
Art.170 Adeguamento Delle Costruzioni Preesistenti.
Art.171 Sanatoria Delle Occupazioni Permanenti Del Sottosuolo Di Aree Pubbliche o Di Spazi Soggetti a Pubblico Transito.
Art.172 Opere Già Concesse o Autorizzate.
Art.173 Decadenza Della Commissione Urbanistico - Edilizia Comunale.
Art.174 Norme Abrogate.

TITOLO 20° **ONERI - URBANIZZAZIONE**

- Art.175** Contributi per il rilascio della Concessione.

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento Edilizio disciplina:

- la realizzazione delle nuove costruzioni;
- la conservazione e la modificazione del patrimonio edilizio esistente;
- la formazione e l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata e pubblica;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'esecuzione di opere che modificano in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le normali operazioni agricole).

Chiunque intenda procedere agli interventi elencati al precedente comma deve richiedere apposita concessione o apposita autorizzazione al Sindaco, partecipando anche agli oneri relativi, se dovuti ai sensi della L.27/1/1977 n° 10.

Chiunque intenda procedere ai citati interventi, oltre alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e per quanto in esso non specificato, deve attenersi alle disposizioni:

- della L.17/8/1942 n° 1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- della L.27/1/1977 n° 10 e sue successive modificazioni;
- della L.R. n° 56 del 31/5/80 e successive modificazioni;
- di tutte le leggi concernenti l'edilizia;
- del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune;
- del programma Pluriennale di Attuazione del medesimo P.R.G. (assunto ai sensi dell'art.13 della L.10/1977)

ART. 2 EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il Regolamento Edilizio e le eventuali varianti al medesimo vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e vengono approvati dai competenti organi regionali.

Il Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'avvenuta approvazione e pubblicazione a norma delle vigenti disposizioni legislative.

ART. 3 MISURE DI SALVAGUARDIA.

A decorrere dalla data della Delibera Comunale di adozione del presente Regolamento Edilizio e fino alla data del provvedimento di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o di autorizzazione contrastanti con le disposizioni del medesimo Regolamento Edilizio. Tali misure di salvaguardia si applicano anche agli strumenti esecutivi del P.R.G.

TITOLO 2°

DEFINIZIONI

ART- 4 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI ATTINENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA.

Ai fini del presente Regolamento gli interventi attinenti l'attività edilizia sono definiti come segue:

4/1- Intervento di nuova costruzione: riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera o anche su area risultante da demolizione di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia edilizia.

4/2- Intervento di demolizione: consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

4/3- Intervento di ricostruzione: consiste nella operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzate con la medesima concessione.

4/4- Intervento di ampliamento: comprende le operazioni di ingrandimento di nuove parti o per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo volume maggiore.

4/5- Intervento di sopraelevazione: comprende l'ampliamento di una costruzione preesistente esclusivamente in senso verticale.

4/6- Intervento di manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono per manutenzione ordinaria:

- la riparazione o rifacimento degli infissi esterni, doccioni, pluviali, recinzioni e pavimentazioni esterne a condizione però che non ne siano modificati i caratteri e gli aspetti formali delle situazioni preesistenti;
- la riparazione e il rifacimento di infissi interni, di pavimenti e di rivestimenti interni, di intonaci e tinteggiature interne;
- la riparazione - integrazione ed ammodernamento degli impianti tecnici.

Sono escluse dalla manutenzione ordinaria le opere che comportano modifiche alle strutture portanti od alla distribuzione interna dell'edificio.

4/7- Intervento di manutenzione straordinaria o di consolidamento: riguarda le opere o le modifiche necessarie per innovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari d'uso.

Si intendono per manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- Pulitura esterna e rifacimento di intonaci, tinteggiature o di altri rivestimenti esterni;

- la sostituzione, il consolidamento ed il risanamento di parte delle strutture portanti verticali dell'edificio e delle strutture orizzontali, solai e volte, necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio e senza modificare le strutture murarie originali, né le quote delle strutture stesse; demolizione di tramezzi interni non portanti ed il riadattamento di locali interni esistenti per destinarli a servizi igienici ed impianti tecnici;
- rifacimento di elementi architettonici esterni senza modificare le sagome e le dimensioni.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma e alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali che determinano o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale, ovvero che incrementino le superfici utili o modifichino le destinazioni d'uso.

La esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

4/8- Intervento di restauro e di risanamento conservativo: riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analogiche a quelle originali ovvero preesistenti.
Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purché non presentino interesse storico-documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
- l'esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibile ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.
- Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione secondo le modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

- Il restauro conservativo "di insieme" esteso cioè contemporaneamente o comunque coordinato tra più costruzioni tra le quali esiste una accertata possibilità di reciproca integrazione sotto il profilo urbanistico, architettonico e storico-artistico, è subordinato alla formazione di piani particolareggiati o di analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo.

In tal caso potranno essere realizzate più consistenti modifiche distributive interne per conseguire una adeguata funzionalità dell'insieme alle destinazioni d'uso previste.

4/9- Intervento e risanamento igienico-edilizio: è quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico-edilizie, mantenendo l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume le facciate principali e relative aperture.

In tale intervento è compresa:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- nelle zone ove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito l'aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti nella misura ivi precisata per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

4/10- Intervento di ristrutturazione edilizia: è quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche 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.

Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi: gli aumenti della superficie interna conseguibili all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti, purché non ne risulti modificata la destinazione d'uso.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona, e per gli edifici per i quali sia stato ciò previsto da Piani Particolareggiati o da analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie dell'edificio.

4/11- Intervento di ristrutturazione urbanistica: è quello rivolto 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.

L'intervento della ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piani Particolareggiati, PEEP o Piani di Recupero, che dovranno prevedere, oltre le indicazioni tecniche e normative occorrenti per la individuazione esecutiva di ogni opera, gli altri elementi prescritti per la formazione degli specifici strumenti attuativi:

- le aree da cedere al patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;
- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove opere di urbanizzazione e la ripartizione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione:
 - a) delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquinato originario ed il regime di gestione;
 - b) le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti proposti.

ART. 5- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:

Il controllo delle caratteristiche quantificate della edificazione realizzabile nelle singole zone secondo le prescrizioni del P.R.G. è regolata attraverso la applicazione degli indici e dei parametri definiti di seguito:

5/1 - S.MI. - Superficie minima di intervento.

Espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche.

La S.MI. indica anche l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, anche essa indicata espressamente dalle planimetrie di piano o dalle norme specifiche di zona.

5/2 - S.T. - Superficie territoriale.

Rappresenta un'area espressa in metri quadrati di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo.

La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. ed è invece comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria anche se non indicate nelle planimetrie di Piano ma che fosse necessario reperire in sede di attuazione, in conformità alle prescrizioni delle norme specifiche di zona.

5/3 - S.F. - Superficie fondiaria "S.F."

Rappresenta un'area espressa in metri quadrati, a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree previste dal P.R.G. per la viabilità o altro uso pubblico ed indicate nelle planimetrie della zonizzazione o percentualmente nelle prescrizioni specifiche di zona.

Negli interventi urbanistici preventivi (P.P., ecc;) sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., cedute dai proprietari gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi collettivi.

5/4 - Indice di fabbricabilità territoriale "I.T."

Espresso in mc/mq. è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "S.T."

5/5 - Indice di fabbricabilità fondiaria "I.F."

Espresso in mc/mq. è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "S.F.". Tale indice si applica normalmente per il calcolo della volumetria realizzabile sia in caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di rilascio di singola concessione.

5/6 - Indice di utilizzazione territoriale "U.T.".

Espresso in mq/mq. è la massima superficie utile "S.U." costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "S.T."

5/7 - Indice di utilizzazione fondiaria "U.F".

Espresso in mq/mq. è la massima superficie utile "S.U." costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "S.F."

5/8 - Volume e superficie lordi abitabili convenzionali per abitante insediato o insediabile.

Per l'osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano:

- per le destinazioni esclusivamente residenziali:

Volume V per persona = 100,00 mc/persona;

Superficie utile lorda Su 25,00 mq/persona;

- per le destinazioni miste:

Volume V per persona 120,00 mc/persona;

Superficie utile lorda = Su = 30,00 mq/persona.

ART. 6- COMPOSIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

6/1 S.C. - Superficie coperta.

Espressa in mq. è la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, con esclusione di tutte le parti in aggetto, ad esclusione di cornicioni, grondaie ed elementi decorativi, ma con inclusione dei bow-window, se consentiti.

6/2 S.U. - Superficie utile.

Espressa in mq. è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, misurata comprendendo tutti gli elementi verticali costituiti da murature, scale, vani-ascensori, ecc.

Sono escluse dal computo della superficie utile le superfici porticate pubbliche e private, le logge rientranti, le aree dei servizi pubblici cedute ai rispettivi Enti di gestione (gas, luce, telefono, ecc.) le autorimesse e le cantine interrato o seminterrate ed i locali destinati alle centrali tecnologiche.

Per l'edilizia economica e popolare sono escluse dal computo della superficie utile anche le aree dei locali accessori generali, e come definiti comunque dalle specifiche disposizioni legislative in materia.

Nel computo della superficie utile, da calcolare per la ricostruzione degli edifici esistenti, sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge murate e le costruzioni in precario provvisorie.

6/3- S.U.a. - Superficie utile abitabile.

è quella calcolabile ai sensi dell'art.3 del D.M. 801/1977 per l'edilizia residenziale.

6/4- Sn.r. - Superficie non residenziale.

E' quella calcolabile ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/1977 per l'edilizia residenziale.

6/5- S.a.t. - Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali.

Ai sensi dell'art.9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la S.a.t. è la somma delle superfici di pavimento nette

(cioè misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi) degli ambienti appunto destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali così definita serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondere in sede di rilascio della concessione edilizia secondo il disposto dell'art. 3 della L.10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio.

6/6- H - Altezza massima del fabbricato.

Espressa in metri lineari è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente a filo stesso definitivamente sistemato e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei solai abitativi. Non si considerano ai fini del riferimento alla quota del punto più basso le rampe di accesso a locali interrati. Quanto sopra vale anche per coperture inclinate con pendenza sino al 40%. Per coperture inclinate con pendenza superiore al 40% l'altezza va misurata sino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto.

6/7- Altezza massima del fronte di un fabbricato.

Espressa in metri lineari, calcolata agli effetti dei distacchi e delle distanze, è quella misurata agli estremi del fronte o delle singole porzioni di fabbricati con altezze diverse, con i criteri di cui al comma precedente.

Dal computo delle altezze massime e delle singole fronti sono esclusi i volumi tecnici destinati per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso o di sicurezza purché non abbiano altezza maggiore a mt.3,00 calcolate a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso nella copertura stessa, o la maggiore altezza obbligatoria in base alle specifiche norme legislative in materia.

6/8- k - Altezza virtuale.

Ai sensi dell'art. 43 della L.457/1978 per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio stesso.

L'altezza virtuale risulta quindi inversamente proporzionale al grado di utilizzazione ai fini abitativi dell'edilizia residenziale. L'altezza virtuale serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruitori di contributi ai sensi della L. 457/1978.

6/9- V - Volume.

Espresso in metri cubi comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano spiccato sino all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, nonché le parti di volume interrato destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini o ad attività produttive, esclusi i sottonegozi che non abbiano autonomia funzionale.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici contenuti entro i limiti stabiliti nel comma precedente;
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, per la parte di volume interrato;
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale o gli spazi a piano terra aperti e vincolati a giardino condominiale;
- gli aggetti aperti quali terrazze e balconi;
- i locali di deposito ed i magazzini completamente interrati di edifici a destinazione commerciale ed industriale, a condizione che siano privi di autonomia funzionale e per i capannoni industriali, i volumi eccedenti il piano di imposta delle relative coperture.

6/10- N.P. - Numero dei piani.

E' il numero dei piani coperti fuori terra, comunque praticabili, esclusi quindi i piani entrotterra destinati a cantine od autorimesse o parcheggi o a centrale dei servizi termologici ed i volumi tecnici definiti nel precedente comma.

6/11- Rapporto di copertura Rc - Sc/Sf.

Espresso in mq/mq. è il rapporto tra la superficie coperta o copribile e la superficie fondiaria.

ART. 7 - DISTANZE E DISTACCHI

7/1- Distacco fra i fabbricati.

E' la minima distanza misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel precedente articolo 6/1 di fabbricati limitrofi. La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano e comunque non inferiore a mt. 10, salvo i casi in cui le norme di attuazione non stabiliscano valori diversi. La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parte sia finestrata.

7/2- Distanza dai confini.

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore a 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5, salvo i casi in cui le norme di attuazione non stabiliscano valori diversi. Tale distanza minima può essere ridotta a mt. 0,00 in caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà se ivi preesiste costruzione priva di finestre ovvero in base al progetto unitario presentato per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Nel caso di edifici costruiti anteriormente all'adozione del PRG e che abbiano altezza massima \leq al doppio della rispettiva distanza dal confine, le nuove costruzioni potranno essere realizzate a distanza del confine stesso pari alla metà dell'altezza massima consentita nella zona del PRG e comunque con un minimo di 5 mt. Nel caso che vi fosse, tra le pareti prospicienti, una parete finestrata, la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere \geq a 10 mt.

7/3- Distacco minimo tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici) e di insediamenti, salvo le diverse distanze prescritte nelle norme specifiche di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorata di:

- 3 m per lato per strade di larghezza inferiore mt. 7;
- 5 m per lato per strade di larghezza tra mt. 7 e mt.15;
- 10 m per lato di larghezza superiore a mt.15.

Qualora il distacco tra i fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovranno essere incrementate sino a raggiungere l'altezza del fabbricato più alto.

I valori minimi dei distacchi calcolati in base alle precedenti prescrizioni possono essere ridotti nei seguenti casi:

- nelle zone "A", per gli interventi ammissibili, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computabili senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico, ambientale;
- nel caso di intervento urbanistico preventivo con prescrizione planovolumetrica.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la cessione gratuita per l'uso pubblico all'Amministrazione Comunale.

7/4- Altezze dei piani abitabili.

Nei vani abitabili l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a mt. 2,70, per i vani destinati a corridoi e disimpegni l'altezza minima è stabilita a mt.2,40.

Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali ed artigianali l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 3,50. Per i locali commerciali aventi superficie interna inferiore o uguale a mq. 200, l'altezza minima è ridotta a mt. 3.00.

ART. 8 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

Per gli spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

- a) **Patio:** si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00 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 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra 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 inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq. 0,65 e sulla quale non si aprono luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

Per le pareti di un medesimo edificio non prospiciente sui predetti spazi interni (chiostrine, cavedio, ecc.) si applicano le norme relative ai distacchi tra edifici salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/4 della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, purché sempre maggiore di 60°, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle N.T.A. del PRG possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui all'art. 69.

ART. 9 ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI

Nelle zone tipizzate di completamente edilizio e salvo quanto stabilito dallo Strumento Urbanistico Generale (PRG) o esecutivo per quanto riguarda l'allineamento degli edifici si potrà derogare da quanto stabilito dall'art. 7/3 e costruire secondo l'allineamento determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente nell'isolato lungo l'intero fronte stradale.

Il Sindaco potrà inoltre prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale.

TITOLO 3°

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DEL P.R.G.

ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DEL P.R.G. DI INIZIATIVA PUBBLICA.

I Piani Particolareggiati "P.P." ed i Piani di Recupero "P. di R.", strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente in materia e sono soggetti alle prescrizioni e modalità fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ART. 11 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato di esecuzione sono:

- a) relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore;
- b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano Particolareggiato;
- c) planimetrie del Piano Particolareggiato ridotte alla scala delle tavole del Piano Regolatore;
- d) rappresentazione del Piano Particolareggiato su mappe catastali;
- e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minime delle aree edificabili; specificazione in ordine all'arredo urbano;
- g) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano Particolareggiato;
- h) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano Particolareggiato;
- i) relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.

Per quanto concerne comunque le procedure, approvazioni ed elaborati del P.P., si rimanda a quanto previsto dagli articoli 20 - 22 della L.R. 56/80.

ART. 12 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono i seguenti:

- a) relazione ed elaborati grafici concernenti:
 - 1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;
 - 2) ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico-sociale nelle zone sottoposte al Piano di Recupero e sue rappresentazioni grafiche;
 - 3) valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi;
- b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano di Recupero;
- c) rappresentazione su mappe catastali delle unità minime di intervento;
- d) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazione dei modi di intervento;
- e) progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano;
- g) relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
- h) norme urbanistico-edilizie;
- i) per quanto concerne le procedure per la formazione del P. di recupero si fa riferimento ai contenuti dell'art.21 della L.R. 56/80.

ART. 13 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DEL P.R.G. DI INIZIATIVA PRIVATA.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, Piani di Lottizzazione "P.L." e Piani di Recupero "P.di R.", possono formarsi per le aree ove siano stati previsti dal P.R.G. e/o consentiti dai programmi attuativi dello strumento urbanistico generale, in base alla legislazione vigente in materia.

ART. 14 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

I Piani di lottizzazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Allo scopo di assicurare un corretto uso del territorio in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed alle norme delle leggi e regolamenti vigenti sono considerate lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea a successiva di una pluralità di edifici con destinazione residenziale o diversa, con la sola esclusione delle aree ove lo strumento urbanistico prevede espressamente l'intervento diretto;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di opere di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare alla edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o alla accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

Tutto quanto sopra e quanto altro non esplicitamente menzionato, nel rispetto della L.R. 56/80.

ART. 15 - NULLITA' DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio."

ART. 16 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE, DOCUMENTI DA ALLEGARE ED ELABORATI DEL PIANO.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento vigente, 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 devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) il progetto in sei copie composto dei seguenti elaborati tecnici:
- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal Piano di Lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
 - 2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso, nonché lo stralcio degli elaborati del PRG attinenti alle aree interessate al piano di lottizzazione;
 - 3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltre che delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti, nonché il progetto schematico delle opere di urbanizzazione secondaria e le specificazioni in ordine all'arredo urbano;
 - 5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata e con le indicazioni delle tipologie edilizie;
 - 6) gli elementi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data anteriore a sei mesi;
 - 7) le norme urbanistiche edilizie per la esecuzione del piano di lottizzazione;
 - 8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
 - 9) la relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree da ripartire tra il Comune ed i privati.

b) lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono riunire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri in solido fra loro.

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da ingegneri o da architetti iscritti ai relativi Albi professionali con la eventuale collaborazione, ove richiesto per i singoli aspetti specifici di altri professionisti abilitati.

ART. 17 - 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 nella misura stabilita dallo strumento urbanistico vigente;
- 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
- 3) l'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri per la urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente cedute o eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o in mancanza, di altro elenco predisposto da Enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;
- 4) i termini di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un P.P.A.;
- 5) congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- 6) sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni, e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo per le zone "A", la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazioni degli edifici oggetto dell'intervento.

ART. 18 - FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Il piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento.

Il piano di lottizzazione di aree inserite in un PPA può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri.

Il piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art.15 della legge regionale 12/2/79 n° 6 sui comparti.

La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o diniego, deve essere presa entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 21 della legge regionale n° 56/80.

ART. 19 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora tra i documenti presentati all'atto della domanda di 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 ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati mediante concessione.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertare 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. 20 - TERMINI MASSIMI PER LA ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

I termini per la ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione compresi nel piano di lottizzazione non possono complessivamente essere superiori a 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un PPA.

Mediante la convenzione o i PPA, possono stabilirsi anche termini più brevi.

ART. 21 - PENALITA' PER INADEMPIENZE, SVINCOLI DELLA CAUZIONE.

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora scaduto il termine stabilito per la ultimazione della lottizzazione le opere di urbanizzazione complessivamente 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 facenti parte del comparto di intervento.

Il collaudo è effettuato a cura 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. 22 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO.

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione prevede la formazione convenzionata i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, sono tenuti a presentare al Comune progetto del Piano di Lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dalla normativa pluriennale di 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 Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione seguendo il procedimento di formazione ed approvazione del piano particolareggiato di cui alla legge regionale 56/80.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato, il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

ART. 23 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.

I piani di recupero di iniziativa privata sono soggetti alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia e disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti nel precedente art.12.

TITOLO 4°

OPERE SOGGETTE E NO A CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

ART. 24 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 25, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi dell'art. 1 della Legge n° 10/77 e delle norme del presente Regolamento.

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 o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti all'art. 4/4 e 4/5;
- d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 4/8 e 4/10;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari sospensioni o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme e provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) scavi, rinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati e no;
- n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- o) modifiche di destinazioni d'uso di edifici o parti di essi;
- p) realizzazione di serre ad uso agricolo.

L'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio della Concessione alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo ogni qualvolta sia necessario garantire l'osservanza delle condizioni stabilite nella Concessione stessa e l'adempimento degli oneri ivi prescritti.

Vengono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 25 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo, e nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, con l'osservanza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e previo parere dell'Ufficio Técnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, le seguenti opere:

- 1) le opere per gli interventi di manutenzione straordinaria definiti nel precedente art. 4/7 salvo le limitazioni previste dalle Norme Tecniche del P.R.G. per gli edifici ricadenti nella zona A1;
- 2) la sosta continuata di roulotte e veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio e l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- 3) l'installazione di tendoni o similari per spettacoli, ecc. nonché di strutture trasferibili precarie e gonfiabili;
- 4) l'occupazione temporanea di spazio in suolo pubblico e privato con depositi, accumuli di rifiuto, relitti o rottami o comunque di qualsiasi tipo di materiale su aree scoperte;
- 5) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli o merci in genere;
- 6) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere e comunque l'uso di acque;
- 7) gli allacciamenti alle reti urbane degli impianti di urbanizzazione primaria;
- 8) le installazioni di impianti di trasformazione di energie alternative su edifici o su aree libere;
- 9) l'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti nei giardini e nei parchi di interesse ambientale;
- 10) l'installazione, rimozione o modifica di vetrine insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue od elementi di arredo urbano, esposti alla vista del pubblico, nonché il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti su spazio pubblico o esposte alla vista del pubblico;
- 11) l'esecuzione dei lavori su strade comunali o "private" soggette a pubblico transito;

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata l'autorizzazione stessa; sono altresì stabilite la durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o del canone da corrispondere al Comune.

Possono essere imposte nell'autorizzazione particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica.

In ogni caso, oltre l'obbligo del richiedente di riparare o risarcire tutti i danni derivati dall'intervento autorizzato, resta salva la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove prescrizioni e condizioni.

Le autorizzazioni di cui innanzi sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e dei regolamenti statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali o orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

All'autorizzazione si applica la disciplina giuridica delle concessioni edilizie ad eccezione di quella relativa alla onerosità ed alle misure di salvaguardia.

Vengono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 26 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 24 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 25 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico ed artistico:

- a) la manutenzione straordinaria comprendente:
 - il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
 - le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modeste entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
 - l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
 - la sostituzione e la manutenzione degli impianti di depurazione già esistenti;
 - la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori; dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;
- b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- d) per opere interne secondo quanto indicato dall'art.26 della legge 47/85.

Vengono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

TITOLO 5°

RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE.

ART. 27 - RICHIESTA DI CONCESSIONE.

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 24 vanno redatte in bollo, indirizzandole al Sindaco su appositi moduli forniti dall'Amm/ne 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 un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
 - 1) l'impegno di accettare ed 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 di Lavori, del Costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, di denunciare entro otto 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 della concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono aventi titoli legittimati alla richiesta di concessione:

- 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 o concessioni riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 24 e 25;
- titolare del diritto d'uso (art.1021 cc) o del diritto di abitazione (art.1022 cc) 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 riguardante rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 25 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 tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

ART. 28 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto perlomeno in triplice copia, di cui una in bollo a norma di legge, costituito

dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:2000 ovvero 1:5000 in conformità alle scale delle corrispondenti tavole di PRG con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) Planimetria catastale in scala 1:1000 e/o 1:2.000 relativa alla zona interessata dall'opera realizzanda ove risultino le consistenze esistenti entro 100 mt. di raggio dell'area oggetto d'intervento;
- 3) planimetria quotata della zona in scala 1:500, estesa per un raggio di 50 m. almeno dai confini dell'area edificabile dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti; l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti; l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata; l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe; la precisa ubicazione prevista per le opere progettate; l'indicazione del tipo di recinzione e l'allineamento con gli eventuali fabbricati esistenti.
- 4) piante quotate in scala 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 5) almeno due sezioni verticali quotate di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contemplino anche i distacchi dai

fabbricati confinanti per una estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

- 6) tutti i prospetti esterni con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne contenenti anche i profili e gli elementi caratteristici di riferimento dei fabbricati adiacenti;
- 7) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 8) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 9) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 10) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle caratteristiche funzionali dell'opera e della rispondenza di essa alle destinazioni d'uso del PRG, nonché 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 meteorologiche, nere e luride. La relazione dovrà contenere inoltre notizie, grafici, fotografie e fotomontaggi sulla situazione ambientale per una esauriente illustrazione dell'intervento;
- 11) particolari costruttivi delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. I disegni devono essere a semplice tratto e in scala non inferiore 1:5.000 per quelli del n° 1, a 1:1.000 per quelli del n° 2, a 1:500 per quelli del n° 3, a 1:100 e per quelli dei nn. 4, 5, 6 e 7.

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 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.

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

Per gli interventi relativi alle zone "A" i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati previsti dalle norme di attuazione del PRG su tali zone.

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'Ufficiale Sanitario.

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

La domanda di autorizzazione deve altresì essere accompagnata ove richiesto, dai nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle antichità ed ai beni ambientali 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 e nazionali fuori dal centro abitato.

Il Sindaco con provvedimento motivato ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire in modo più adeguato il progetto.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legge regionale n° 6/79 e successive modificazioni, previi 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 e spese 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 le parti o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previi accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione della lottizzazione stessa, nel caso in cui essa sia stata già rilasciata ed alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Per tutte le concessioni deve essere allegato alla domanda lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto previsto, dell'area che ha espresso la relativa volumetria. Tale atto, a norma dell'art. 29 della legge regionale n° 6/79, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio della concessione.

Gli elaborati grafici devono essere riuniti preferibilmente in un'unica tavola di altezza non superiore a cm 93.

Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI ed indicanti chiaramente l'ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.

Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

ART. 29 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE.

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 25, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'individuazione del nome, cognome ed indirizzo, nonché il numero di codice fiscale e firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:

- a) 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;
- b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione tecnica regolarmente firmata da un tecnico professionista iscritto all'albo professionale, nei limiti della rispettiva competenza:

- 1) 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;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) 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 meteorologiche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (via o piazza);
- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree 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.

ART. 30 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

All'atto della presentazione della domanda l'Amm/ne Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con le indicazioni dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

ART. 31 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA.

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

Qualora la documentazione presentata ad 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 Urbanistico-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. 32 - ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

L'esame delle domande di concessione o di autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 30. Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o autorizzazione relativa a lottizzazione di terreno a scopo edilizio devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale Sanitario;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio tecnico comunale competente per materia;
- Commissione Urbanistico-Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al precedente art. 25 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione, in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico Comunale, competente per materia.

ART.33 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO.

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti artt.28e29 non, vige:

- per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite nell'art.26 sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 o ricadenti nella zona A1, per i quali si applicano le prescrizioni previste per tale zona dalle Norme di Attuazione del PRG;
- per l'abbattimento degli alberi;
- per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette al pubblico transito.

TITOLO 6°

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI.

ART. 34 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI.

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, alla approvazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico, al rispetto delle norme del presente Regolamento, del PRG e delle relative norme di attuazione, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle vigenti leggi ed 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 Urbanistico-Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro cinque giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo ad espletare gli ulteriori adempimenti richiesti e perfezionare la documentazione necessaria entro i termini stabiliti, ed a ritirare quindi in Comune la relativa concessione. I suddetti termini saranno stabiliti in rapporto alla complessità degli adempimenti richiesti e comunque non potranno superare i 30 giorni.

Il mancato rispetto da parte del richiedente dei termini stabiliti all'espletamento degli adempimenti richiesti, sarà inteso come rinuncia del richiedente alla concessione; per cui il rilascio della concessione si dovrà eseguire ex-novo con le procedure prescritte, ivi compreso l'esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.

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

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo e dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-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 Urbanistico-Edilizia.

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

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data la 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 l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto, ottenere copia integrale previo pagamento dei relativi diritti di segreteria 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 per quanto 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, secondo le modalità ed entro i termini prescritti dall'art. 29 della legge regionale 55/80, ma non può comunque dare inizio ai lavori salvo che non si dia luogo alle procedure previste dalla legge n° 94/82.

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

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

Numero cinque righe non leggibili o cancellati.

Vengono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART-35 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE. – RESPONSABILITA'

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 e il Sindaco, accertatane la legittimità provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza alla 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 progettista, 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 regolamenti e di leggi che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 36 - DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI.

La concessione deve indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e comunque non può avere una durata complessiva superiore a tre anni dalla data del suo rilascio.

La concessione si intende decaduta se entro un anno dalla data del suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine relativo alla sospensione 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.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con 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 all'ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio e salvo i provvedimenti di salvaguardia di cui all'art.17 della legge regionale n° 56/80.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente 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 titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di legge o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) 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.

ART. 37 - DEROGHE.

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norma del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, solo nel caso di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico già esistenti o da realizzare su aree di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico e nei modi di cui all'art. 1-3 delle N. T. A. del P. R. G.

ART. 38 - MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI.

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

Il Sindaco, sentiti il tecnico comunale e l'ufficiale 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, all'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- d) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- e) con l'obbligo del titolare di riparare e risarcire tutti i danni derivati dalle opere;
- f) con la facoltà del comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Vengono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART.39 - RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI.

Per l'autorizzazione 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 prevista per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamenti disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza dell'autorizzazione, relativa 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:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni prescritte e stabilite nella stessa autorizzazione. 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.

ART. 40 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che saranno 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 per il progetto originario.

In assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante, entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modifichino la volumetria totale e l'involuppo plano-altimetrico, 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 30 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 gli interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497 e per quelli ricadenti nelle zone classificate dal PRG come zone "A 1".

Per quanto riguarda la definizione di varianti essenziali, vale quanto stabilito dalla L.R. n° 26/85 art.2. Vengono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 41 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR.

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione entro e non oltre sessanta giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

TITOLO 7°

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI.

ART. 42 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE.

Prima dell'inizio dei lavori, almeno dieci giorni prima, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico Comunale (che ne fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

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

Entro dieci 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 direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali può senz'altro 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 l'avvenuto deposito dei calcoli statici presso l'Ufficio del Genio Civile 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 art. 36.

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, all'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 senza sospensioni che si siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

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

ART. 43 - CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo di funzionari ed agenti comunali esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili che si eseguono sul territorio comunale mediante un costante controllo sulla esecuzione dei lavori 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 ed il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno il libero accesso al cantiere stesso.

ART. 44 - 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. 45 - INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Nell'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 a dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 46 - 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 completamente integrale di ogni parte del progetto, in modo che l'opera risulti abitabile o agibile.

ART. 47 - INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.

La contravvenzione delle 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 Ministero dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

ART. 48 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'.

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:

- 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;
- certificato documentante l'avvenuto accatastamento;
- certificazione secondo quanto previsto dalla legge n° 46/90 se prevista.

La richiesta di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità deve essere inoltrata entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, pena le sanzioni previste dall'art. 47/b della L.R. n° 56/80.

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 le condizioni imposte nella concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti in materia di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonché quelle antincendio e di sicurezza in genere delle costruzioni oltre a quanto previsto dalla legge 46/90;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità;
- g) che siano state regolarmente eseguite le opere di allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria ed effettuati i versamenti dei contributi o corrispettivi nella concessione o autorizzazione secondo le modalità ivi previste;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature o delle strutture edilizie con particolare riguardo alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui al successivo art. 77.

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

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di riferimento della domanda, previo nulla osta dell'Ufficiale Sanitario e parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 centottanta giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione deve comunque fare eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali, ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

Qualora la concessione comprende edifici differenti, può essere rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità relativamente agli edifici ultimati a condizione che per essi siano verificate le condizioni di cui al presente articolo e che risultino autonome e indipendenti dal punto di vista funzionale e della agibilità.

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

(Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico).

ART. 49 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e 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 al cantiere quando previsto;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, su l'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Tutti i materiali e mezzi d'opera devono essere disposti nell'interno del recinto del cantiere.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate di lanterne rosse in ogni angolo, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile dei cantieri, durante l'intero orario della

pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno e munite di serratura 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 inoltre essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 50 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DI CANTIERE.

Quando sia necessaria la occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere o l'esecuzione di altra opera che interessi il suolo stradale o comporti limitazione al pubblico transito, il titolare della concessione o autorizzazione ovvero l'impresa esecutrice, deve inoltrare al Sindaco apposita domanda, con l'indicazione della ubicazione, della estensione e la durata presunta dei lavori.

La domanda dovrà essere corredata con una planimetria quotata con la indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Quanto la occupazione temporanea comporti limitazioni al pubblico transito, l'autorizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di circolazione stradale.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco per un periodo non superiore a tre mesi previo il pagamento della tassa stabilita per la occupazione di aree e spazi pubblici ed al versamento cauzionale per la rimessa in ripristino delle sistemazioni, pavimentazioni e della vegetazione preesistenti.

L'autorizzazione è rinnovabile con il rispetto delle predette modalità.

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei recinti e delle barriere restituendo il suolo pubblico entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, libero da ogni ingombro o impedimento e con il ripristino di tutte le eventuali manomissioni operate.

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

Trascorsi 90 giorni dell'avvenuto ripristino del suolo occupato il deposito cauzionale è restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino stesso sia stato eseguito o meno.

ART. 51 - SCARICO DI MATERIALI – DEMOLIZIONE – 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 la 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.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico del comune sentito, ove d'uopo, l'ufficiale sanitario e di essi è data l'indicazione della licenza rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati devono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

ART. 52 - RESPONSABILITA' 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 ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 53 - MANOMISSIONI DEL SUOLO STRADALE.

E' inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella tesoreria comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere.

Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Le opere di ripristino e di restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del titolare stesso.

Detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

TITOLO 8°

FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.

ART. 54 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.

La commissione Urbanistico-Edilizia Comunale è composta da:

a) Membri di diritto

- 1) dal Sindaco che la presiede;
- 2) dall'assessore competente (Urbanistica o Lavori Pubblici) che assume le funzioni di Presidente in assenza del Sindaco;
- 3) dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale; in caso di sua assenza o impedimento un tecnico comunale delegato dallo stesso;
- 4) da due Consiglieri Comunali di cui uno in rappresentanza delle opposizioni, designati dal Consiglio Comunale;

b) Membri elettivi

- 5) da un Ingegnere designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri;
- 6) da un architetto designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti;
- 7) da un laureato in ingegneria o architettura, segnalato dai competenti Ordini professionali, con documentata formazione e/o esperienza nel settore della tutela paesaggistico-ambientale;
- 8) da un perito tecnico industriale, esperto in impiantistica, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Consiglio dei Periti.
- 9) un Geometra designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Collegio dei Geometri;
- 10) un Geologo designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dall'Ordine Professionale dei geologi.
- 11) un esperto in legislazione urbanistica designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dall'Ordine degli Avvocati.

Per le pratiche di particolare importanza, il Sindaco può invitare a prendere parte alle adunanze, con voto consultivo, i dirigenti degli Uffici Comunali competenti o altri consulenti notoriamente esperti sui problemi da trattare.

Quando vengono trattati strumenti urbanistici generali od esecutivi o atti concernenti la programmazione urbanistica, nonché interventi rilevanti nelle zone agricole, o attività estrattive e progetti riguardanti infrastrutture, impianti ed attrezzature di interesse generale, la Commissione deve essere integrata da un Geologo e da un Agronomo, designato dal Consiglio Comunale tra una terna, proposta dai rispettivi Ordini Professionali.

ART. 55 - COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA.

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale e degli strumenti esecutivi del PRG come previsti dalle Norme di Attuazione del PRG;
- 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;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere ed i lavori di cui all'art. 4;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 - penultimo comma e per le altre autorizzazioni qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione 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;
- h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale;
- l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme relative alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 56 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA.

La commissione si riunisce ordinariamente due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno o lo richieda un terzo dei componenti;

Le convocazioni straordinarie devono avvenire con invito scritto e comunque con preavviso di giorni 3;

Le riunioni sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti compreso il capo dell'UTC; I pareri sono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente;

La Commissione ha l'obbligo di ascoltare il progettista quando questi lo abbia richiesto al momento della presentazione del progetto (in tal caso il progettista dovrà essere convocato con le stesse forme e tempi dei componenti la commissione);

La commissione è convocata con invito scritto con un preavviso di almeno cinque giorni;

I progetti sono esaminati dalla commissione solo dopo che siano stati istruiti dall'U.T.C.;

I verbali delle riunioni saranno firmati dal Presidente della commissione, trascritti su apposito registro e dovranno contenere le motivazioni che suffragano i pareri negativi nonché le eventuali dichiarazioni di voto;

Le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, sono esercitate da un impiegato dell'U.T.C. designato dal Sindaco all'inizio di ogni triennio;

Per l'esame dei progetti deve essere tassativamente seguito l'ordine risultante dalla data di protocollo della relativa domanda; a tale ordine è possibile derogare su motivata richiesta del Sindaco o

dell'Assessore delegato all'Urbanistica per progetti relativi a opere pubbliche o a piani esecutivi od attuativi sia di iniziativa pubblica che privata;

La commissione dovrà esaminare in via prioritaria le varianti in corso d'opera e le concessioni edilizie richieste ai sensi e per gli effetti della Legge 94/82;

La commissione può richiedere ulteriore istruttoria ed una volta acquisiti gli elementi, la pratica dovrà essere esaminata nella prima seduta utile della commissione;

La Commissione deve essere rinnovata ogni triennio, alla scadenza di tale periodo la commissione decade di diritto. Sei mesi prima della scadenza il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il rinnovo della commissione richiedendo le terne ai competenti ordini professionali;

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultano assenti, senza documentata motivazione, per tre sedute consecutive;

I singoli componenti decadono dalla carica per perdita di status in base al quale sono stati nominati o nel caso di revoca a seguito di provvedimento disciplinare da parte dell'Ordine che li ha segnalati.

TITOLO 9°

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE.

ART. 57 - SALUBRITA' DEL TERRENO.

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

Se il terreno 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 alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 58 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati nel successivo art. 69 come V.1 e S.1 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 areata, salvo i casi in cui il piano di posa del fabbricato non sia roccioso in cui è sufficiente un vespaio areato dello spessore minimo di 30 cm.

Nel caso di locali classificati nel successivo art. 69 come V.2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su un vespaio areato 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 (V.1 e V.2 e S.1) risultino parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine areata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e essere tali da non consentire 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. 104.

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

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

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

Per gli edifici del Centro Storico le predette norme si applicano per quanto compatibili con le caratteristiche costruttive, con i materiali e tecnologie tradizionali.

ART. 59 - ISOLAMENTO TERMICO.

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 69 nelle categorie V. e S.1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibentazione e di consumo energetico.

Qualora le specifiche destinazioni lo richiedano, unità immobiliari devono essere dotate di impianto 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 di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla legge n° 373 del 30/4/1973 dal D.P.R. n° 1052 del 28/06/1977.

ART. 60 - 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. 69 come V.1 - V.2 - S.1 e S.2, 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 dal 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.

In ogni caso la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve superare i 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 61 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.

In base ai contenuti della legislazione vigente (legge 10/5/1976 n° 319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, GU n° 141 del 29/5/1976, e successive modifiche ed integrazioni, DL 10/8/1976 n° 544 e L. 8/10/1976 n° 690) 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. 62 - MODALITA' 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 tubazione autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aereazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti di detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m.1 dalle murature perimetrali.

Le acque meteoriche quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privato, devono essere condotte con tubi verticali fino al suolo ed essere collegate mediante apposite condotte alla corrispondente rete di fognatura urbana. I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente nella parte terminale di altezza non inferiore a m. 2,50 dal suolo posti incassati nella parete di supporto, in modo da non formare aggetto.

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

Gli allacciamenti alle reti della pubblica fognatura, anche se resi obbligatori dal Comune, sono costruiti a cura dell'Ente Acquedotto Pugliese ed a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire.

I condotti non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni dei tubi di scarico dovranno risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato, tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi non devono trovarsi a contatto con le pareti delle rispettive incassature.

I tubi delle pluviali non potranno far servire da esalatori della conduttura privata, né si potrà immettere in essi alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dalle coperture degli stabili.

Le acque dei cortili, degli spazi liberi e delle strade private competenti agli edifici stessi, verranno raccolte in appositi pozzetti e guidate alle fogne con tubazione metallica o di gres di diametro proporzionato alle aree e pendenza sufficiente.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immessi in questi solo acque meteoriche dei tetti e dei cortili.

ART. 63 - RIFORNIMENTO IDRICO.

Qualunque costruzione che contenga locali classificati in base al successivo art. 69 come V.1 e V.2 e S.1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'Acquedotto (E.A.A.P.) ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale 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 I 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 pavimenti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 64 - IMPIANTO ELETTRICO.

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come V e S nel successivo art. 69 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. 65 - DEPOSITO CONTEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI.

I fabbricati nuovi, o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati stessi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

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

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq.2000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e di scarico sifonato. Quanto innanzi quando l'Amm/ne non fornisca detti contenitori tramite il servizio di raccolta della spazzatura.

ART. 66 - ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI.

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 69, come V.1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo come S.1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. 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 sulla copertura.

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

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

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti (legge 13/7/1966 n° 615 - Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, GU n° 201 del 13/8/1966, e DPR 24/10/1967 n° 1288 - Regolamento per l'esecuzione della legge 13/7/1966, n° 615, limitatamente agli impianti termici, suppl. GU n° 6 del 9/1/1968).

ART. 67 - IMPIANTI SPECIALI.

Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria V e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo dagli organi competenti.

ART. 68 - 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 (art. 216 e 217 del RD 27/7/1934 n° 1265, suppl. GU 9/8/1934 n° 186 - TU delle leggi sanitarie e DM 23/12/1976 n° 9, relativo all'elenco delle ind. insalubri), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

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, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per la incolumità e la salute pubblica.

TITOLO 10°

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

ART. 69 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

Sono locali abitabili e 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: V.1 e V.2.

La categoria V.1 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 V.2 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 auto 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 definitive operazioni.

Essi si individuano in S.1, S.2, S.3.

Il tipo S.1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione, individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S.2 comprende:

- a) scale che collegano due o più 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 S.3 comprende:

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

I locali non espressamente innanzi elencati vengano classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 70 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) altezze minime:

1) Locali di categoria V.1:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.1 nel precedente art. 69 non deve essere inferiore a m.2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tale altezza deve intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria V.2:

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.2 nel precedente art. 69, non deve essere inferiore a m.3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per locali commerciali aventi superficie interna inferiore o uguale a mq. 200, l'altezza minima è ridotta a mt. 3,00.

Per i locali di categoria V.2 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 aereazione o di aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S.1, S.2, con esclusione dei punti a) e g), ed S.3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m.2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S.2 e S.3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i 2,50 m. sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria V, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso che siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) Superfici minime e caratteristiche:

1) Locali di categoria V.1:

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

Tutti i locali V.1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

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

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria,

di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc., che si aprono su un altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc., purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza 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 V.2:

I locali di categoria V.2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S:

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

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria V se non attraverso un disimpegno, salvo in caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso dei 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 S.1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come V.1 punto c) e V.2 punti a), c) nel precedente art. 69 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S.1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali V.1 e V.2 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 S.1 devono avere il pavimento ed il rivestimento alle pareti, fino ad 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 S.1, 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 dotati di locali S.1 di dimensioni minime di m.1,80 x m.1,80.

I locali S.2 di cui alla lettera g) del precedente art. 69 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 V devono usufruire di aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria V.1 devono essere provvisori di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce dell'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 V.2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria V.1, 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 cavedii, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/2 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

I locali di categoria S.1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S.3 possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati ed essere senza aria e luce diretta.

Le predette disposizioni sono valide se non in contrasto con i relativi contenuti di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 3819 del 06.10.1993 e s.n. recante: L. R. 20.07.1984 n. 36, art. 9, 2° comma, lett. M/ - Approvazione schema tipo del Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica dei Comuni:

In caso di contrasto valgono quelli di cui alla predetta deliberazione di G. R.

ART. 71 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria V.1, V.2 e S.1.

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

ART. 72 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.

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

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

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

Nei locali di categoria V 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 disopra dei soppalco.

ART. 73 - PIANI SEMINTERRATI.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

ART. 74 - PIANI INTERRATI.

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

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria V e S.1.

Tali piani possono essere invece adibiti a locali di categoria S.2 con esclusione del punto g), e S.3 a condizione però che, ferma l'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 apparecchiatura meccaniche.

Possono essere consentiti anche locali di categoria S.1 nel caso siano annessi a locali di categoria S.2 - punti c) e d) e di categoria S.3 - punto d) purché sia assicurato un sufficiente ricambio di aria anche mediante 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. 75 - SOTTOTETTI.

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza media eccedente i m. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori di quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 70, 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 di aria interposto di altezza non superiore a m. 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

ART. 76 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA.

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

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

Detti locali devono avere altezza minima netta di m. 2,40, rapporto minimo di illuminazione e aereazione come stabilito per i locali di categoria V.1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile S_u dell'edificio, di cui al precedente art. 6 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota contributo relativa al costo di costruzione.

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

TITOLO 11°

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.

ART. 77 - 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 dagli 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 ambiente (strettoie, cabine di ascensore, apertura di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero dell’autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione e la modificazione di edifici ed attrezzature, è subordinato ad un’effettiva verifica tecnica da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l’altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell’autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della (tecnica) della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l’aspetto in questione.

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

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

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

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

ART. 78 - PERCORSI PEDONALI

Categoria A: Al fine di assicurare il collegamento degli accessori 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 metri 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 larghezza 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 all'altezza di 0,80 m. e prolungato per 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiolevole, 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 assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

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

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

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'areazione dei 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 deambulanti ovvero per chi fa uso del bastone.

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

ART. 79 - PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E POSTI MACCHINA.

Categoria A: Al fine di agevolare il trasferimento dell'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

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.

Le due zone comunque devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

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 di parcheggio.

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopracitato, deve sempre prevedersi un'adeguata percentuale di aree di parcheggio pari al minimo del 10% dei posti macchina totali di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionate in funzione delle esigenze specifiche di autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

Tali parcheggi riservati non devono distare comunque più di 50 m. dall'accesso all'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di m. 3,00 suddivisa in due zone da utilizzare: 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 del minorato nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura e la connessa zona di libero movimento del minorato fisico devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato 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".

Le zone pedonali dei parcheggi devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm. con il piano carrabile.

Categoria B: Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A tranne per quanto riguarda l'obbligo dell'inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

ART. 80 - ACCESSI.

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

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

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere a 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 2,50 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 ed acustica.

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

Categoria B: Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m. 0,90.

ART. 81 - PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE.

Categoria A: Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali. La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq. 6,00 con il lato minore non inferiore a m.2,00.

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

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

Categoria B: Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere una profondità minima pari a m.1,50.

ART. 82 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 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 di cm.30;
- alzata massima di cm.16.

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

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

La pavimentazione delle scale deve essere 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 un'altezza minima di m. 1.

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

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

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

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

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati.

Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

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

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

ART. 83 - RAMPE.

Categoria A: La larghezza minima di una rampa deve essere di m.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 antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 86 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m.1,50 ciascuno.

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

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

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

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

ART. 84 - 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 sedia a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,50 di lunghezza e m. 1,37 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,90;
- 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 accesso di un ascensore automatico devono rimanere aperte 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 un'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, comunque nel rispetto 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 prevede l'accesso al 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 netta minima di 0,80 m.;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m. 1,40;
- e) posizione della botoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

ART. 85 - 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 dei passaggi deve essere di 1,50 m.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di 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 prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m.1,10.

ART. 86 - 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 m. 0,85 con dimensione media ottima di m. 0,90.

Nei caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta di m. 0,85 realizzato con un 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 di apertura.

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

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

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quant'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 m. 0,90.

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.

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

ART. 87 - PAVIMENTI.

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

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

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

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

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

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

ART. 88 - 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 gli edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non poter 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 ed accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione.

La tazza W.C. deve essere situata nella parte opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire sul 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 W.C. un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza W.C. deve essere posto ad una distanza minima di m. 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 W.C. e la parete posteriore deve essere almeno di m. 0,80.

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

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

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

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sottotraccia 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 cm.5 dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m. fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentire 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 W.C. ad una distanza dell'asse W.C. di 40 cm. e dalla parete posteriore di cm. 15 in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza W.C.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza W.C., ad una distanza di 30 cm. dal bordo anteriore della tazza W.C. 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 W.C., con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B: Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di un'eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 69 come S.1, deve avere le seguenti caratteristiche:

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

ART. 89 - APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE.

Categoria A: In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando interruttori, campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di 0,90 m. dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre e 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 prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 90 - IMPIANTI TELEFONICI.

Al fine di consentire l'uso degli 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 un'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 attrezzata e strutturata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve superare i 2,5 cm.;
- 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 un'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 un'altezza di 0,45 m.;
 - la mensola porta-elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 m.;
- b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici di 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 di gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolata. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina, essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m. e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 91 - 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 utilizzata 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 scala;
- 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 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 e 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.

TITOLO 12°

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.

ART. 92 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA INFERIORE A M. 24.

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

- 1) le gabbie delle scale e ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale e dei pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m. 1,00, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm.10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;
- 4) le pareti delle gabbie, delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm.18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato e cm. 30 se in muratura di tufo;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti da vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibile dalla pubblica via comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non siano servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime:larghezza ed altezza m. 4,00).

ART. 93 - CENTRALI TERMICHE.

A) Centrale termica a combustibile liquido:

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

B) Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di areazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore di gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o comunque locali destinati a collettività.

ART. 94 - AUTORIMESSE.

- 1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.
- 2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di areazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6 con porte interdistanti non meno di m. 2.
- 3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a m. 4.
- 4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m. 2,50.
- 5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m. 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotate al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a piolo infissi nel muro, salvo diverse Prescrizioni dei VVFF.
- 6) Le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentate con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore a mq. 2.000.
Le autorimesse a 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1.500 mq. e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non inferiore a mq. 750.
Tra le autorimesse del 1° e 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'areazione di ogni piano.
Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse, deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.

- 7) Gli impianti elettrici devono essere “a regola d’arte” e conformi alle norme CEI.
- 8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto “a trappola”.
- 9) Nelle autorimesse interrato non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.
- 10) In prossimità di uno degli ingressi dell’autorimessa deve essere installata una bocca di antincendio da mm. 45 UNI derivata direttamente dall’acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.
- 11) Nelle autorimesse poste al 2° interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiani Incendi. Deve essere presentato un progetto dettagliato per la preventiva approvazione.
- 12) Devono essere installati n° 1 estintore a schiuma da lt.10 o di tipo equivalente e n° 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq. di superficie utile.
- 13) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi.
- 14) L’autorimessa deve avere aperture di aereazione naturale non inferiori, a seconda dell’ubicazione e dell’altezza dell’autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle ai piani terra aventi superfici di aereazione su un solo lato, da impianti di aereazione meccanica o da camini di aereazione sfocianti nell’atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione ad estrazione dell’aria devono essere in lamiera. In caso di impianto ad estrazione d’aria le prese di aspirazione devono essere 40-60 cm. dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a metri 1 oltre la copertura del fabbricato sovrastante o adiacente all’autorimessa.

La superficie di aereazione naturale non può in nessun caso essere inferiore a 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aereazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità del pavimento, ed in alto in prossimità dei soffitti dei locali.

La portata degli impianti di aereazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla seguente tabella:

Piano interrato	Altezza autorimessa	Superficie minima di aereazione naturale (fraz. della superficie pavimento)	Portata aereazione meccanica mc/h x mq. di pavimento	Sezione camini mq. 100 x mq. pavimento	Aperture libere in mq. per mq. di pavimento
I	Superiore a metri 3	1/15	6	0,14	0,0020
		1/20	7	0,16	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	7	0,16	0,0025
		1/20	8	0,18	0,0025
II	Superiore a metri 3	1/15	8	0,18	0,0020
		1/20	9	0,20	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	9	0,20	0,0025
		1/10	10	0,23	0,0025
Piano Terra	Superiore a metri 3	1/15	=	=	0,0020
		1/20	4	0,009	0,0020
	Inferiore a metri 3	1/15	=	=	0,0025
		1/20	5	0,011	0,0025

ART. 95 - IMPIANTI IDRICI DI DIFESA ANTINCENDI

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni di difesa antincendi:

- a) gli edifici con altezza maggiore o uguale a m. 24;
- b) i fabbricati destinati alla collettività o con un discreto afflusso di pubblico quali:
 - alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, ecc.;
 - grandi sale di riunione capaci almeno di 100 persone, sale da cinematografo, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini, ecc.;
- c) depositi di combustibile, di legnane, scuderie, autorimesse, ecc.

Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

ART. 96 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.

Il nulla-osta preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio della concessione edilizia nel caso di edifici di altezza superiore a m. 24, di costruzioni industriali o di caratteri speciali (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.), di autorimesse, di centrali termiche con potenzialità superiore a 30 kcal/h e comunque per tutti i fabbricati che prevedano attività soggette ai controlli di prevenzione incendio in base alle disposizioni legislative vigenti.

ART. 97 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DI GAS LIQUEFATTO.

Gli impianti domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed areati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 98 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO.

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

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

ART. 99 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.

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

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

TITOLO 13°

PRESCRIZIONI PER I MATERIALI DA COSTRUZIONE, I CARATTERI ESTERNI DEGLI EDIFICI E L'ARREDO URBANO.

ART. 100 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché sull'accettabilità, qualità ed impiego di materiali e sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

In materia si richiamano le seguenti disposizioni legislative:

- Regio Decreto 16/11/1939, n°2228 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici;
- Regio Decreto 16/11/1939 n°2229 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- Regio Decreto 16/11/1939 n°2230 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico;
- Regio Decreto 16/11/1939 n°2232 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione;
- Regio Decreto 16/11/1939 n°2233 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi;
- Regio Decreto 16/11/1939 n°2234 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione;
- Regio Decreto 17/11/1939 n°2235 (suppl. G.U. n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie;
- Legge 05/11/1971 n° 1086 (G.U. n°321 del 21.12.1971): Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica;
- Legge 26/12/1962 n° 1684 (suppl. ord. n° 1 G.U. 22.12.1962 n° 326): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- Legge 02/02/1974 n° 64 (G.U. 21.03.1974): Provvedimenti per la costruzione con particolare prescrizione per le zone sismiche – DM 3/3/1975 (Suppl. Ord. G.U. n° 93 dell'8.4.1975).

I proprietari dell'immobile 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. 101 - ZOCCOLATURE.

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

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

ART.102 - ELEMENTI AGGETTANTI.

Nessun oggetto, maggiore di 10 cm. cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m.3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio.

Tale divieto vale anche nel caso di oggetti- di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte e persiane.

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

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00 non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali oggetti non potrà essere minore di m.3,60 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più, di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni, arretrate dal filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di m. 1,20 il filo del fabbricato.

Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a m.14; con le limitazioni dei balconi e dei bow-windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 alla sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento dei fabbricati.

La lunghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà del fronte dell'edificio a filo stradale.

I bow-windows, le costruzioni in aggetto ed i balconi non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici contigui.

La distanza in proiezione orizzontale dal confine non deve essere inferiore a m. 3,00 per i bow-windows e le costruzioni in aggetto e m.1,50 per i balconi.

Qualsiasi oggetto, con la sola esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm.70, si considera nei riguardi del distacco minimo tra i fabbricati e della distanza minima dai confini.

Indipendentemente dalle limitazioni innanzi prescritte, qualsiasi oggetto potrà essere vietato o ridotto in riferimento all'ambiente e/o ai caratteri degli edifici contigui.

Tutti gli elementi aggettanti (balconi, bow-windows, corpi aggettanti), con esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm.70, sono soggette al pagamento della tassa comunale di

occupazione spazi ed aree pubbliche calcolate in base alla superficie degli aggetti di ciascun piano, le cui proiezioni eccedono l'allineamento degli edifici.

ART. 103 - ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI.

L'allineamento degli edifici, stabilito dalle previsioni dello strumento urbanistico generale o esecutivo, costituisce la linea obbligatoria entro cui deve sorgere la costruzione.

In mancanza di apposite previsioni urbanistiche, l'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente nell'isolato lungo l'intero fronte stradale compreso tra due vie.

Il Sindaco potrà prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o in riferimento all'ambiente.

I muri ciechi laterali in corrispondenza di arretramenti devono avere veste architettonica in modo da costituire una unità omogenea con gli altri fronti.

ART. 104 - 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.

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l'occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e con le limitazioni stabilite con il precedente art. 59 secondo le modalità stabilite dall'Amm/ne Comunale.

ART.105 - COPERTURE - VOLUMI TECNICI.

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.

I volumi stessi devono essere destinati esclusivamente al contenimento delle apparecchiature e delle installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio, alle scale di sicurezza e di accesso alle coperture.

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.2,50.

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

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere un'altezza maggiore di m.3 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

ART. 106 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semi-aperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

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

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

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m.1,00, che potranno essere sormontati da ringhiere fino ad un'altezza massima di m.2,20.

ART. 107 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI.

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%, se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposti opportune griglie per la raccolta ed il deflusso delle acque.

L'autorizzazione per i passi carrabili, deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nei precedenti artt. 83 e 94.

ART. 108 - MARCIAPIEDI E PORTICATI.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I proprietari degli edifici prospettanti i predetti spazi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese o a rimborsare al Comune l'intero onere richiesto per la esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi o portici fronteggianti le rispettive proprietà.

E' prescritta l'adozione dei parapetti o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe e parti di edifici, con un dislivello superiore a m.0,30.

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

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore m.1,20.

ART. 109 - 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 ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli En ti preposti.

I cancelli di 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 ed in perfette 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 dello 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. 110 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DEL GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.

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

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

ART. 111 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.

Nel caso che la 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 organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento..

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 utilità, 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 fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica e 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.

ART. 112 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata e le eventuali aree di 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 essa 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 di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici se posti sulle pareti esterne devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente rivestiti o disposti in modo da non alterare i caratteri architettonici delle pareti stesse.

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 non vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese dell'interessato.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

ART. 113 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento igienico ed edilizio, 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 all'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.

ART. 114 - ANTENNE RADIO – TELEVISIVE.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la cosa 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 della costruzione e nel caso in cui 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 la eliminazione delle singole antenne.

ART. 115 - DECORO ED 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 turistico e stradali, le attrezzature tecniche quali sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo, rispettare le prescrizioni delle Norme di Attuazione PRG 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.

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.

Ogni intervento edilizio dovrà armonizzarsi con il tessuto urbano esistente e nelle condizioni di decoro proprie dell'ambiente, secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PRG.

ART. 116 - 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 presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere

dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali nostre, vetrine e simili non devono in al 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.

Negli edifici ricadenti nella zona "A" di categoria A.1.1. e A.1.2. (titolo sesto norme di attuazione del PRG), sono vietate le installazioni di mostre, vetrine, insegne e qualsiasi altra sovrastruttura.

Negli edifici di altra categoria possono essere consentite insegne, mostre e vetrine a condizioni che siano contenute entro i vani di porta o finestra e che siano realizzati con materiali, forma e dimensioni che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impegnare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi 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.

È consentito 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.

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 ripristino, con le modifiche necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli-, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione, possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

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 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o dal Sindaco.

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

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

ART. 117 - 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'oggetto 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 di sotto 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, ed in particolare del DPR 24/7/1977 n° 616; DPR 15/2/1952 n° 328; Legge 1/6/1939 n° 1089; Legge 29/6/1939 n° 1497.

Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento le tende infisse in maniera difforme dalle disposizioni di cui al presente art., dovranno essere disposte o sostituite.

ART. 118 - TABELLE E NUMERI CIVICI.

Le tabelle stradali sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico e di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, 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.

Qualora il proprietario non procede alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto o non lo ripristini qualora sia distrutto o danneggiato, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione a totale spesa del proprietario.

Nel caso di demolizioni 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. 119 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO E AMBIENTALE.

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce non solo alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile ed anche agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale anche all'esterno delle zone "A", disciplinate dalle Norme di Attuazione del PRG, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle altre Autorità competenti allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, scostato 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. 120 - 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 comunicazioni agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 121 - 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 fusto e di medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Nell'ambiente urbano la tutela del verde è disciplinata dalle Norme di Attuazione del PRG.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

ART. 122 - PARCHEGGI.

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio nel rispetto delle prescrizioni delle Norme di Attuazione del PRG.

TITOLO 14°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI.

ART. 123 - 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 del 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, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 69.

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 Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 124 - NORME IGIENICHE.

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua notabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento o altro materiale impermeabile, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene il rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 63

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S.1 nel precedente art. 69 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia o lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 62.

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 dell'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. 125 - 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.).

L'Amm.ne Comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, promuoverà particolari incentivi per tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 126 - MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI.

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 112, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 127 - COLLEGAMENTI ALLA VIALIBITÀ.

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. 128 - 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 per le nuove abitazioni del 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 grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane, nonché di quelle 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. 62;
- 3) sono proibiti 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 ed 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 a camera d'aria con riempimento dello spessore minimo di 40 cm. e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza dei locali non risulti inferiore a m. 2,70. Sono vietati 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 sono 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 da garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli 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 rispettare le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 129 - 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. 130 - ISPEZIONE 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 constatare la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinare 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. 131 - 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 m.10, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale e le fasce di rispetto prescritte dallo strumento urbanistico vigente.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scolatoi.

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 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza 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 alle 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 m.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m.100 da qualsiasi abitazione e non meno di m.50 da pozzi di acqua potabile, acquedotto, serbatoi e vie pubbliche.

TITOLO 15°

DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI ALL'APERTO (CAMPEGGI E SIMILARI).

ART. 132 - MODALITÀ PER L'INSTALLAZIONE - DEFINIZIONE DELL'ATTIVITÀ

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di insediamenti turistico ricettivi all'aperto quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art. 24 previa formazione di strumento urbanistico attuativo con l'osservanza delle prescrizioni stabilite dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del PRG e delle altre disposizioni legislative vigenti in materia; 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.

Per l'attività turistico ricettiva all'aperto si intende quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende turistico ricettive all'aperto gli esercizi pubblici, a gestione unitaria che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili e possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Valgono le specifiche disposizioni di leggi (statali e regionali) vigenti in materia.

ART. 133 - DOMANDA DI CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO

La domanda per l'allestimento di aree per insediamenti turistico-ricettivi all'aperto e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- d) 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.

Valgono le specifiche disposizioni di leggi (statali e regionali) vigenti in materia.

ART. 134 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

- b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria con curve di livello della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione delle alberature di alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con le indicazioni delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

L'Amm.ne Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow o "case mobili" ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

Il progetto dovrà conseguire il parere favorevole da parte delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, Vigili del Fuoco, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Il dimensionamento e le norme specifiche sono stabilite nell'art.14 delle Norme di Attuazione del PRG.

Valgono le specifiche disposizioni di leggi (statali e regionali) vigenti in materia.

ART. 135 - SERVIZI ED ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI TURISTICO RICETTIVI ALL'APERTO.

I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, devono essere dimensionati della quantità minima di:

- 1 wc. ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura di una ogni 40 persone.

Tali servizi devono essere suddivisi a gruppi e localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei, limitando le murature, al minimo.

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune devono essere realizzate, preferibilmente con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

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 le costruzioni fisse valgono tutte le disposizioni del presente Regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

Per i servizi e attrezzature comuni si intendono: bar; ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico di uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc..

L'area del complesso deve essere di norma munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m.0,50.

Valgono le specifiche disposizioni di leggi (statali e regionali) vigenti in materia.

ART. 136 - PARCHEGGI E STRADE INTERNE.

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole.

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 137 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate:

a) impianto idrico

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 per persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300.

L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

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

b) rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio di deputazione 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.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere all'ombra, ad almeno 20 m. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m.100 da quella più lontana. Essi devono periodicamente essere svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) impianto elettrico e di illuminazione

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti luce ad una distanza massima di 50 m. l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo d'emergenza capace a 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 da ambedue i sistemi di fornitura d'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo per pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 m. dalla piazzola più lontana.

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.

Valgono le specifiche disposizioni di leggi (statali e regionali) vigenti in materia.

ART. 138 - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DEI COMPLESSI TURISTICO RICETTIVI ALL'APERTO

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

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo - Parte riguardanti la categoria. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo ed una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 135.

Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune unità temporanee semipermanenti (bungalows, "case-mobili", ecc.) abbiano caratteristiche di cui ai precedenti articoli.

Valgono le specifiche disposizioni di leggi (statali e regionali) vigenti in materia.

ART. 139 - DIVIETI.

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi turistico-ricettivi all'aperto:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1/4/1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m. 20,00 e nelle fasce di rispetto previste dallo strumento urbanistico vigente;
- in un raggio di m. 20,00 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1/6/1939, n° 1089, relativa alla tutela delle cose di interesse artistico o storico e dai cimiteri;
- in un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile;
- ad una distanza inferiore a m. 50 dall'argine dei bacini e dal ciglio dei canali delle zone umide e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

ART. 140 - COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI PREESISTENTI.

Per i complessi ricettivi complementari (villaggi turistici e campeggi) esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro un anno a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

TITOLO 16°

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE.

ART. 141 - MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

Valgono le disposizioni di cui alla l. r. n. 37/85 “Norme per la disciplina delle cave” e s.n.

ART. 142 - DOMANDA DI CONCESSIONE.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

Valgono le disposizioni di cui alla l. r. n. 37/85 “Norme per la disciplina delle cave” e s.n.

ART. 143 - DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

Valgono le disposizioni di cui alla l. r. n. 37/85 “Norme per la disciplina delle cave” e s.n.

ART. 144 RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

Valgono le disposizioni di cui alla l. r. n. 37/85 “Norme per la disciplina delle cave” e s.n.

ART. 145 - CAVE ESISTENTI - DECADENZA DELLA CONCESSIONE.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

(Eliminato) Valgono le disposizioni di cui alla l. r. n. 37/85 “Norme per la disciplina delle cave” e s.n.

ART. 146 - SANZIONI.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

Valgono le disposizioni di cui alla l. r. n. 37/85 “Norme per la disciplina delle cave” e s.n.

TITOLO 17°

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI.

ART. 147 - SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO E LA INSTALLAZIONE DI CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI.

Articolo abrogato con delibera di Giunta Regionale n. 830 del 26.06.2001.

ART. 148 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.

Per la installazione o lo spostamento di costruzioni trasferibili, quali chioschi prefabbricati per la vendita di fiori, giornali, frutta e simili, tendoni o similari per attività sportive, spettacoli o rappresentazioni, ecc., si applicano le prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione del PRG.

ART. 149 - DEPOSITI DI MATERIALE 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.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per l'incolumità delle persone e non alterino i caratteri ambientali e del paesaggio agricolo.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati impianti di demolizioni auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali con le prescrizioni e le modalità stabilite nelle Norme di Attuazione del PRG.

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

ART. 150 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZI, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

L'occupazione anche temporanea del suolo e 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 Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi

nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi entro cui devono essere completati tutti i ripristini.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo, o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento e prevedere i tempi e le fasi di attuazione per la realizzazione delle opere.

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

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

Per quanto riguarda i cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dal Sindaco, sentito l'Ufficiale Tecnico Comunale.

ART. 151 - ESPOSIZIONE O VENDITA A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione ed a tutela dell'incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 152 - ACCUMULI E 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, rottami, materiali di risulta dalle demolizioni, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed irregolarità che permettano il ristagno d'acqua.

ART. 153 - 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 nullaosta 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 e delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

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

L'autorizzazione non può essere comunque concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici o privati, salvo maggiori distanze stabilite dagli Uffici competenti.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere all'estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo ed in particolare la legge 10/5/76 n° 319, Norme per la tutela delle acque inquinanti e successive modifiche ed integrazioni.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idro-geologico del territorio e quando risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'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 l'autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali è soggetta a concessione con atto d'obbligo e previa autorizzazione di cui alla L. R. n° 24 del 19/12/1983 (autorizzazione, estrazione ed utilizzazione acque sotterranee).

ART. 154 - TAGLIO DI BOSCHI.

Il taglio di boschi o di alberature ad alto fusto è subordinato alla osservanza delle prescrizioni delle Norme Attuative del PRG e deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco e dai competenti organi regionali.

Sono esclusi dalla osservanza della disciplina del comma precedente i tagli delle altre colture industriali del legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 155 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE ED AREE PUBBLICHE.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato al pagamento delle relative tasse.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti articoli.

ART. 156 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA.

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso riscaldamento o altro, in base a progetti redatti da tecnico abilitato iscritto nell'albo professionale. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

TITOLO 18°

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI.

Si intendono qui integralmente trascritte le norme della legge n° 47/85 e la L.R.56/80 e successive modificazioni.

ART. 157 - VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ EDILIZIE E SULLE MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE.

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione degli immobili, per assicurarne la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, generali ed esecutivi e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle modalità e prescrizioni esecutive fissate nella concessione edilizia o nella autorizzazione.

Il Sindaco si avvarrà per tale vigilanza di funzionari ed agenti comunali e può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

ART. 158 - PROCEDURE E PROVVEDIMENTI PER LE ATTIVITÀ IRREGOLARI.

Qualora sia constatata l'inosservanza di leggi, di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, nonché delle concessioni, il Sindaco deve ordinare l'immediata sospensione di ogni attività, con riserva dei provvedimenti definitivi che deve emanare entro 45 giorni dalla notifica della ordinanza.

L'ordinanza di sospensione ed i provvedimenti definitivi vengono notificati, a cura del Sindaco, per mezzo di messo comunale od ufficiale Giudiziario, al proprietario ed all'eventuale avente titolo, intestatario della concessione ed autorizzazione, al progettista, all'assuntore ed al direttore dei lavori.

Qualora si verifichi l'inosservanza dell'ordine di sospensione, il Sindaco può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività abusive. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al 2° comma del presente articolo.

I sigilli sono sottoposti a verifiche e le spese per le misure cautelative e per la custodia sono addebitate al titolare della concessione edilizia e riscosse a norma del R.D. 14/4/1910 n° 639.

Nei 45 giorni successivi alla notifica della ordinanza di sospensione, qualora l'opera o l'attività risulti non munita di regolare concessione o autorizzazione, ovvero risulti non consentita dal P.P.A. e/o non conforme a leggi, regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici, ancorché fornita di concessione o autorizzazione, il Sindaco emette i provvedimenti definitivi di cui agli artt. 40; 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, e 48 della legge regionale n° 56/80 e della legge statale n° 47/85, sentiti il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Urbanistica Edilizia Comunale.

Decorso il termine di cui al 1° comma, l'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia, ove non siano notificati i provvedimenti definitivi.

Il Sindaco deve comunicare i provvedimenti definitivi anche alla Intendenza di Finanza, agli Enti erogatori di servizi pubblici ed all'Assessore Regionale all'Urbanistica, per i relativi provvedimenti di competenza.

ART. 159 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER LE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE O IN TOTALE O PARZIALE DIFFORMITÀ DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

- a) Per opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione ovvero con variazioni essenziali.

Il Sindaco ingiunge con ordinanza motivata la demolizione, a cura e scese del proprietario, delle opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione o con variazioni essenziali, fissandone il termine ai sensi della legge 47/85.

In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, secondo quanto previsto dalla legge 47/85, al patrimonio disponibile del Comune.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore, e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

- b) Per opere eseguite in parziale difformità della concessione autorizzazione.

Il Sindaco ordina la demolizione, a spese del titolare della concessione o autorizzazione, delle opere realizzate in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione, fissandone il termine.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione, secondo la valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Non si procede alla demolizione, ovvero alla applicazione della sanzione di cui al comma precedente, nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino l'involuppo plano-altimetrico, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione o autorizzazione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso.

Il versamento della sanzione di cui al 2° comma e delle spese consequenziali a norma di legge deve essere effettuata prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso, con salvezza della rateizzazione disposta con specifica delibera del Consiglio Comunale.

ART. 160 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER LE OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI TERRITORIALI IN TOTALE DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e/o di Enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi, salvo il potere di ordinare la demolizione, da effettuarsi a cura e scese del costruttore, entro sessanta giorni, 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 del R.D.14/4/1910 n° 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione, si applica il disposto dell'art. 43, comma secondo della legge regionale n° 56/80.

La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

ART. 161 - PROVVEDIMENTI IN CASI DI ANNULLAMENTI DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. La valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Il versamento della sanzione, di cui al comma precedente e delle spese consequenziali a norma di legge, deve essere effettuata prima del rilascio della licenza di abitabilità di uso, con salvezza della rateizzazione disposta con specifica delibera del Consiglio Comunale.

Le disposizioni di cui al precedente primo comma si applicano anche nel caso di annullamento di autorizzazione di opere eseguite.

ART. 162 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER IRREGOLARE PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE.

Il mancato versamento del contributo di concessione di cui all'art. 175 del presente Regolamento ed art.38 della legge regionale n° 56/80 nei termini stabiliti dai relativi provvedimenti comunali comporta quanto previsto dalla 47/85 e dalla L. R. n° 26 del 15/5/1985.

ART. 163 - ALTRE SANZIONI AMMINISTRATIVE.

Salvo quanto altro disposto da leggi statali e regionali, si applicano le seguenti sanzioni amministrative nel caso delle violazioni appresso indicate:

- a) per l'apertura di strade e/o modificazione dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da lire 1.000.000 a lire 50 milioni;
- b) per la mancata richiesta di autorizzazione alla abitabilità o usabilità della costruzione, di cui all'art. 48 del presente Regolamento (ed art. 34 della legge regionale n° 56/80), entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione, il pagamento da lire 100.000 a lire 10.000.000;
- c) per il mutamento della destinazione d'uso in violazione alle disposizioni di leggi e/o regolamenti vigenti, da lire 100.000 a lire 5.000.000;
- d) per la rimozione dei sigilli di cui all'art. 158 il pagamento da lire 1.000.000 a lire 10.000.000;
- e) per il mancato rispetto della ordinanza di sospensione dei lavori di cui al precedente art. 158 del presente Regolamento, pagamento da lire 1.000.000 a lire 50.000.000.

ART. 164 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA VIGILANZA E SANZIONI.

Per la vigilanza e le sanzioni amministrative dei provvedimenti illegittimi ed i poteri sostitutivi nella vigilanza del Sindaco, si applicano le disposizioni e le procedure stabilite dagli artt. 48 – 49 - 50 della legge regionale n° 56/80 e le altre disposizioni legislative in materia.

ART. 165 - 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.34 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. 166 - SANZIONI PENALI.

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 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, nonché per la 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. 167 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI.

Fatte salve le agevolazioni amministrative e penali di cui agli artt. 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 né de 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. 168 - 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.

TITOLO 19°

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

ART. 169 - 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 la eliminazione dei locali igienici non idonei, pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato 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. 170 - 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, di ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme igienico-edilizie vigenti, nonché alle prescrizioni delle norme di attuazione del PRG stabilite in rapporto al tipo di intervento ed alla zona.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, e se del caso, la 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 della 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. 171 - 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 al 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.

In particolare, per quanto riguarda 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 entro terra.

L'autorizzazione 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 coperture, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti e adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o

provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, consentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi eventualmente da qualche cedimento del terreno o dal crollo delle coperture e delle strutture ed a ripristinare in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) rinunciare a qualsiasi compenso per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito l'Ufficio 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. 172 - OPERE GIÀ CONCESSE O AUTORIZZATE.

Le opere ed i lavori concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui al titolo IV devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro i termini stabiliti dalle Norme del presente Regolamento o dalle Norme di Attuazione del PRG e comunque entro il termine massimo di due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

ART. 173 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA COMUNALE.

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dall'art. 56.

Dopo 60 giorni dalla entrata in vigore del presente Regolamento, la Commissione Urbanistico-Edilizia in funzione, comunque, decade.

ART. 174 - 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.

TITOLO 20°

ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 175 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché il 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 e dalle Norme di Attuazione del P.R.G. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

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 con l'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 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, maggiorata della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

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