

COMUNE DI GRECCIO

Provincia di Rieti



REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO PRIMO **DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPITOLO PRIMO **NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 – Contenuto ed ambito del regolamento edilizio
- Art. 2 – Definizioni
- Art. 3 – Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 4 – Opere soggette a concessione
- Art. 5 – Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 6 – Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione
- Art. 7 – Opere e lavori eseguibili d’urgenza
- Art. 8 – Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

CAPITOLO SECONDO **COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

- Art. 9 – Composizione della Commissione Urbanistico - Edilizia
- Art. 10 – Compiti della Commissione Urbanistico – Edilizia
- Art. 11 – Funzionamento della Commissione Urbanistico Edilizia ed eventuale nomina di sottocommissioni

CAPITOLO TERZO **RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE** **E DELLE AUTORIZZAZIONI**

- Art. 12 – Richiesta di concessione
- Art. 13 – Documenti e corredo della domanda di concessione
- Art. 14 – Domanda e documentazione per ottenere l’autorizzazione
- Art. 15 – Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione
- Art. 16 – Istruttoria preliminare della domanda
- Art. 17 – Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

Art. 18 – Lavori eseguibili senza progetto

Art. 19 – Progetti di massima

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

Art. 20 – Rilascio delle concessioni

Art. 21 – Efficacia e validità delle concessioni Responsabilità

Art. 22 – Decadenza, rinnovo e revoca delle Concessioni

Art. 23 – Deroghe

Art. 24 – Modalità per le autorizzazioni

Art. 25 – Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

Art. 26 – Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

**CAPITOLO QUINTO
ESECUZIONI DELLE CONCESSIONI**

Art. 27 – Inizio dei lavori e formalità da esperire

Art. 28 – Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Art. 29 – Campionatura delle tinte e dei rivestimenti

Art. 30 – Interruzione dei lavori

Art. 31 – Ultimazione del rustico e dei lavori

Art. 32 – Inadempienza delle disposizioni regolamentari

Art. 33 – Autorizzazioni di abitabilità e agibilità

Art. 34 – Dichiarazione di inabitabilità e sgombero

**CAPITOLO SESTO
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art. 35 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Art. 36 – Scarico dei materiali – Demolizioni – Pulizia delle strade adiacenti al cantiere

Art. 37 – Responsabilità degli esecutori di opere

Art. 38 – Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE
E COSTRUTTIVE

CAPITOLO PRIMO
PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE

Art. 39 – Salubrità del terreno

Art. 40 – Isolamento dall'umidità

Art. 41 – Isolamento termico

Art. 42 – Isolamento fonico

Art. 43 – Classificazione delle acque

Art. 44 – Modalità di scarico delle acque

Art. 45 – Rifornimento idrico

Art. 45 bis – Impianto elettrico

Art. 46 – Deposito temporaneo di rifiuti solidi

Art. 47 – Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Art. 48 – Impianti speciali

Art. 49 - Impianti per le lavorazioni insalubri

CAPITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 50 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24

Art. 51 – Centrali termiche

Art. 52 – Autorimesse

Art. 53 – Nulla – Osta dei vigili del Fuoco

Art. 54 – Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Art. 55 – Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Art. 56 – Rinvio e leggi particolari

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

Art. 57 – Classificazione dei locali

Art. 58 – Caratteristiche dei locali

Art. 59 – Classificazione dei piani

Art. 60 – Soffitti inclinati e soppalchi

Art. 61 – Piani seminterrati

Art. 62 – Piani interrati

Art. 63 – Sottotetti

Art. 64 – Locali integrativi per la residenza

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

Art. 65 – Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 66 – Percorsi pedonali

Art. 67 – Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Art. 68 – Accessi

Art. 69 – Piattaforma di distribuzione

Art. 70 – Scale

Art. 71 – Rampe

Art. 72 – Ascensori

Art. 73 – Corridoi e passaggi

Art. 74 – Porte

Art. 75 – Pavimenti

Art. 76 – Locali igienici

Art. 77 – Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Art. 78 – Impianti telefonici

Art. 79 – Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Art. 80 – Locali di ufficio accessibili al pubblico

CAPITOLO QUINTO PRESCRIZIONI VARIE

Art. 81 – Norme di buona costruzione

Art. 82 – Zoccolature

Art. 83 – Elementi aggettanti

Art. 84 – Intercapedini

Art. 85 – Coperture

Art. 86 – Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra i fabbricati

Art. 87 – Uscita delle autorimesse, rampe carrabili

Art. 88 – Marciapiedi e porticati

Art. 89 – Recinzioni

Art. 90 – Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Art. 91 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

Art. 92 – Aspetto e manutenzione degli edifici

Art. 93 – Tinteggiatura e rivestimenti

Art. 94 – Antenne radio – televisive

Art. 95 – Decoro e arredo urbano

Art. 96 - Mostre, vetrine e insegne in genere

Art. 97 – Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Art. 98 – Tabelle e numeri civici

Art. 99 – Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Art. 100 – Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Art. 101 – Zone verdi e parchi

Art. 102 – Parcheggi

**CAPITOLO SETTIMO
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

Art. 103 – Norme edilizie

Art. 104 – Norme igieniche

Art. 105 – Impianti di riscaldamento e acqua calda

Art. 106 – Manutenzione delle abitazioni rurali

Art. 107 – Collegamenti alla viabilità

Art. 108 – Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

Art. 109 – Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Art. 110 – Ispezioni dell'Ufficiale Sanitario – Sanzioni

Art. 111 – Stalle e concimaie

**TITOLO TERZO
CONCESSIONI PARTICOLARI**

**CAPITOLO PRIMO
DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E
SIMILARI)**

Art. 112 – Modalità per l'istallazione

Art. 113 – Definizione di complessi turistici ricettivi complementari

Art. 114 – Domanda di concessione

Art. 115 – Documentazione a corredo delle domande

Art. 116 – Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

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

Art. 117 – Modalità per l'apertura e la coltivazione

Art. 118 – Procedura per la richiesta

Art. 119 – Documenti tecnici da allegare alla richiesta

Art. 120 – Procedura per il rilascio della concessione

Art. 121 – Revoca della concessione e/o autorizzazione

Art. 122 – Cave e torbiere esistenti

TITOLO QUARTO
LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO
E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO PRIMO
LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 123 – Significato di lottizzazione

Art. 124 – Nullità di contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

Art. 125 – Redazione dei progetti di lottizzazione

Art. 126 – Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

Art. 127 – Contenuto delle convenzioni

Art. 128 – Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Art. 129 – Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.
Divieto di compensazione

Art. 130 – Concessioni nell'ambito della lottizzazione

Art. 131 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Art. 132 – Tempi di attuazione della convenzione

Art. 133 – Penalità per adempienze. Svincoli della cauzione

Art. 134 – Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

CAPITOLO SECONDO
DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 135 – Campeggi liberi occasionali

Art. 136 – Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento
su suolo pubblico

Art. 137 – Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Art. 138 – Criteri per il rilascio dell'autorizzazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Art. 139 – Depositi di materiali su aree scoperte

Art. 140 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

Art. 141 – Esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere

Art. 142 – Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti o rottami

Art. 143 – Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

Art. 144 – Taglio di boschi

Art. 145 – Apertura o modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

Art. 146 – Impianti di captazione dell'energia alternativa

TITOLO QUINTO DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO PRIMO CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art. 147 – Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Art. 148 – Divieto di allaccio a pubblici servizi

CAPITOLO SECONDO DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 149 – Decadenza della Commissione Urbanistico – Edilizia Comunale

Art. 150 – Tutela dall'inquinamento acustico

Art. 151 – Tutela dall'inquinamento atmosferico

Art. 152 – Norme abrogate

Art. 153 – Entrata in vigore del presente Regolamento

Note.....

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

ART. 1 CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti da cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (1).

ART. 2 DEFINIZIONI

- 1) **Costruzione** – Ai fini del presente Regolamento per “**costruzione**” si intende:
 - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l’impiego di altro materiale;
 - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli(2).
- 2) “**Fronte**” – Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) **Ricostruzione** – Per “**ricostruzione**” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di una parte di essa, demolita.
- 4) **Ampliamento** – Per “**ampliamento**” si intende l’aumento dell’estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione** – Per “**sopraelevazione**” si intende l’estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 6) **Manutenzione ordinaria** – Per “**manutenzione ordinaria**” si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

- a) **relativi alle opere di finitura quali:**

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermealizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei parametri fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei parametri esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermealizzazione delle coperture piane.

b) relativi agli impianti tecnologici:

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

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente (3), l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

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

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

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

- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e di massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento e la loro sostituzione:**
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione di carichi, protezione.
- c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico sanitari;**
- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

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

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente (3), quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazione relative alle energie rinnovabili e alla conservazione e al risparmio dell'energia.

8) Restauro e risanamento conservativo – Per “**restauro e risanamento conservativo**” si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costituenti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

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

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono:

- 1) Il ripristino delle parti alterate quali:
 - Il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci.
 - Il ripristino degli ambienti interni;
 - Il ripristino o la ricostruzione fisiologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- La conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto organizzativo distributivo originario, qualora documentato;
- La conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) Il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) L'eliminazione delle superfetazioni.

4) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze d'uso.

b) Risanamento conservativo – Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali e ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originari mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazioni della posizione o della quota ove si tratti degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:

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

- tetto;
- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) l'eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesta dall'esigenza dell'uso.

9)Ristrutturazione edilizia – Per “**ristrutturazione edilizia**” si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione a forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del conteso edilizio urbano in cui l'edificio s'inserisce.

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

11) **Planivolumetrico (4)** – Per “**planivolumetrico**” si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del **PRG**, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

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

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un “planivolumetrico di base”. Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dello strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 3

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (5)

1) St – Superficie territoriale (Ha)

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

2) It – indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

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

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm – Superficie minima di intervento (ha)

Per “**superficie minima di intervento**” si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf – superficie fondiaria (mq)

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

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l’area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o privato nello strumento urbanistico generale e delle aree per l’urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico. (6)

5) If – **Indice di fabbricabilità fondiario** (mc/mq)

Per “**indice di fabbricabilità fondiario**” si intende il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Lm – Superficie minima del lotto (mq)

Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) **Su1 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria** (mq)

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

8) **Su2 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria** (mq)

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

9) **Rc – Rapporto di copertura** (mq/mq)

Per “**Rapporto di copertura**” si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per la superficie fondiaria quella di cui al parametro **Sf** e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) Se – **Superficie coperta di un edificio** (mq)

Per “**Superficie coperta di un edificio**” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili.

11) **Su – Superficie utile abitabile** (mq)

Per “**Superficie utile abitabile**” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro. (7)

12) **Snr – Superficie non residenziale** (mq)

Per “**superficie non residenziale**” si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (8).

Tali superfici riguardano:

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

13) **Sc – Superficie complessiva** (mq)

Per “**superficie complessiva**” si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'ufficio.

14) **V – volume di un edificio (mc)**

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli a uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, (9) strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli abitabili se l'altezza media non supera mt. 2,00 nei confronti di depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici (9 bis).

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

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

15) **Hf – Altezza delle fronti di un edificio (m)**

Per “**Altezza delle fronti di un edificio**” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda di m. 1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare il 20% ovvero di m. 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

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

16) H – Altezza della costruzione (m).

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

17) Df – distanza tra le fronti (m)

Per “**distanza tra le fronti**” degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gronde, balconi aperti, pensiline e simili. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purchè sempre maggiori di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m. 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni piano volumetriche.

18) D – Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

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

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 5,00, salvo il caso di allineamenti preesistenti.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà con esclusione di costruzioni sul limite di zona, previo atto d’obbligo fra le parti.

19) N – Numero di piani (n)

Per “**numero di piani**” si intende il numero dei piani abitabili, compreso l’eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 63.

20) Lm – Lunghezza massima delle fronti (m)

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

21) Spazi interni degli edifici.

Per “**Spazi interni degli edifici**” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una larghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

- a) **Patio** – Si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime 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 $\frac{1}{8}$ 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 aprano luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

22) Indice di piantumazione (n/ha)

Per “**Indice di piantumazione**” si intende il numero di piante di alto fusto prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, con l’eventuale specificazione delle essenze.

ART. 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi (10) e l’esecuzione delle opere è subordinata alla concessione da parte del Sindaco, ai sensi 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 contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art. 2);
- d) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art. 2);
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti (11);
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- g) costruzioni di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (12) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l’installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- j) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- k) realizzazioni di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato (12bis);
- l) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (12ter);
- m) interventi volti, anche senza l’esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d’uso in singole unità immobiliari e, in unità immobiliari residenziali se tale mutazione riguarda oltre un terzo della loro superficie;
- n) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- o) opere e costruzioni relative all’installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc...);
- p) opere e costruzioni relative all’apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;
- q) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- r) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 (11);

- s) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrati e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 (11);
- t) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 (11);

ART. 5 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

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

- A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- B) i lavori e le attività di cui appresso:
 - 1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 2 (13) con esclusione delle opere interne sempreché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
 - 2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art. 2, se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti (14);
 - 3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purchè non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali:
 - a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc...(14bis);
 - b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art. 2), allorchè vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
 - 5) occupazione temporanea o permanente (14ter) di suolo pubblico o privato quale:
 - installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
 - installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc.....o in occasione di festività;
 - esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
 - macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.....;
 - accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
 - sosta continuata di roulettes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
 - collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;

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

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

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

ART. 6

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'articolo precedente;
- b) Opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico – sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui al punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.

- c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- d) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- e) opere relative al giardinaggio e alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea A.

ART. 7

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

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

ART. 8

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DESTINAZIONE DEI PROVENTI

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge (16).

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

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

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 (17).

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

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

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

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

ART. 9

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

La Commissione Urbanistico – Edilizia è composta da:

A – Membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai lavori pubblici da lui delegato che la presiede;
- 2) dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dal medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla USL o da un suo delegato;
- 4) dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

B – Membri elettivi:

- 5) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale; il numero dei consiglieri comunali deve comunque essere sempre uguale sia per la maggioranza che per la minoranza;
- 6) da un architetto o da un ingegnere e da un geometra designati dal consiglio comunale fra una terna proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali;

7) da un esperto di pianificazione territoriale e legislazione urbanistica preferibilmente iscritto all'Albo degli Esperti in pianificazione territoriale del Ministero LLPP e designato dal Consiglio Comunale;

8) da un artigiano designato dal Consiglio Comunale.

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

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

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

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

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

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

ART. 10

COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

La commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e variante del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.....;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) sulle richieste di concessione ad eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento, nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- h) sul rinnovo di concessione se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali (18);
- j) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo titolo II – Capitolo IV – relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie;

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

Il parere della Commissione Urbanistico – Edilizia è obbligatorio.

ART. 11
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA ED
EVENTUALE NOMINA DI SOTTOCOMMISSIONI

La Commissione Urbanistico – Edilizia si riunisce nella residenza Municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico – Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei Commissari, oltre il Tecnico Comunale.

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

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

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al 3° grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

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

La commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 16.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del". Le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario o al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente l'eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 5 giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

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

Essa sarà composta:

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

E' convocata per iscritto dal Sindaco ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che vi fosse necessità perlomeno con un preavviso di 10 giorni.

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

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12 RICHIESTA DI CONCESSIONE

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

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale comunicazione 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 e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
 - 2) l'elezione del domicilio del Comune da parte del richiedente;
 - 3) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
 - 4) L'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
 - 5) La documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati (19).

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. 13 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

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

- 1) corografia in scala non inferiore a 1: 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) Planimetria della zona, estesa per un raggio di m. 40 almeno, 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;
- 3) Certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, ovvero titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 4) Planimetria del lotto recante;
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinazione;
- 5) piante quotate dei singoli piani in scala non inferiore a 1:100, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) Almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m. 40 con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) Prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) Eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzato di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative (20);
- 9) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti (21);
- 10) Computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegarsi nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:100 per quelli del n. 2, a 1:500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 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 degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso

relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

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

Per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella stessa tavola apposita dichiarazione, a firma del direttore dei lavori contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente Regolamento Edilizio.

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

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente (22) approvati dall'ufficio 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 concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla – osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dall'Ispettorato Dipartimento delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici Regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24/07/1977 n. 616 (23), nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato (24). Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti (25) deve inoltre essere esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente, prima del rilascio della concessione.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della legislazione vigente (26) previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

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

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel titolo IV del presente Regolamento Edilizio.

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 di norma la seguente documentazione:

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 meteoriche, nere, ecc...), nonchè degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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

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

ART. 15 PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

- a) numero della pratica, a mezzo della 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. 16 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA

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

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione 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. 17 ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

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

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o autorizzazione di cui al punto A) del precedente art. 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in

ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

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

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

In caso di notevole complessità il Sindaco può richiedere il parere della Commissione Urbanistico – Edilizia.

ART. 18 LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 19 PROGETTI DI MASSIMA

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

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

ART. 20 RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, (27), all'approvazione del programma pluriennale di attuazione (28) dello strumento urbanistico, per le richieste riguardanti aree o edifici ricadenti nell'ambito del programma pluriennale stesso, e al rispetto delle norme del presente regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti (29) e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

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

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

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i 5 giorni successivi alla adunanza della Commissione.

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

In caso di mancato ritiro entro sei mesi la concessione si intende decaduta.

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

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.

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

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

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

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

La concessione può essere rilasciata anche da uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purchè provi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari (30).

ART. 21

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.

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

Il titolare della concessione, il 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 leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22

DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo ritiro (31), non siano iniziati i lavori a cui si riferisce.

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

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'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 l'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 delle 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.

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

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

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

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

La concessione edilizia è annullata quando:

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

ART. 23 DEROGHE

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (32), e previa delibera di Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico – Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

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

ART. 24 MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI

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

Il Sindaco, sentiti il tecnico comunale e l'ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza de traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

ART. 25 RINNOVO, DECADENZA, REVOCA E ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

ART. 26 VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 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 modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità

immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune (32 bis).

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

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 01/06/1939, n. 1089, e 29/06/1939, n. 1497.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 27

INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE

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

- 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 quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.....).

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali 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 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 titolare 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. 22.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori (33).

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.

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

ART. 28

CONTROLLO COMUNALE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente (34) il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

ART. 29

CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI

E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 30

INTERRUZIONE DEI LAVORI

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

ART. 31

ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale prevede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico – sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

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

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale in ogni parte del progetto.

ART. 32

INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (35).

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LLPP tramite l'Ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica (36).

ART. 33 **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' (37)**

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 abitabilità e/o agibilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario (38);
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente (39);
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato (40);

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle costruzioni edilizie di cui al successivo titolo II capitolo IV (41);
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici (42);
- j) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento (43);

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

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

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

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori (44) e non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

ART. 34 DICHIARAZIONE DI INABITABILITA' – SGOMBERO (44 BIS)

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

CAPITOLO VI 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. 35 SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40x60, 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 calculatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni (44 ter).

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

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

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

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

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

ART. 36
SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI
PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AL CANTIERE

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

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

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

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

ART. 37
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 e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 38
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

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

TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 39
SALUBRITA' DEL TERRENO

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

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

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

ART. 40 **ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art. 57, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine areata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art. 57, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo di cm. 30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune al momento della 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 purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie (45).

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 84.

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

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

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

ART. 41 **ISOLAMENTO TERMICO (46)**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 57, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

Nel caso di costruzioni da ristrutturare (47), la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

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

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

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

ART. 42 ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 57 come A1 – A2 – S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico (48).

ART. 43 CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente (49) 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 lavaggi, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride:
sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti:
sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 44 MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE (50)

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

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

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. 1,00 dalle murature perimetrali.

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

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

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

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

ART. 45 RIFORMIMENTO IDRICO (50BIS)

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 57, come A1 – A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato da un laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti (51).

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

ART. 45 BIS IMPIANTO ELETTRICO (50BIS)

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

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

ART. 46 DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

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

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purchè con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale 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 e essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

ART. 47

ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 57, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 57, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia 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. 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, e 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 (52).

ART. 48

IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, 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 A e S.

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

Su tali impianto deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

ART. 49

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione ? (53), 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, mediante l'introduzione di nuovi metodi o

speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinato 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 ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione (54), possono svolgersi anche in zona residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA INFERIORE A M. 24 (55)

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 degli 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 ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a mq. 1,00, salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10,00 ogni due piani serviti oltre ai primi due.
- 3) Ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;
- 4) Le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
- 5) Scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica (56);
- 6) Tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto – scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza e altezza m. 4).

ART. 51

CENTRALI TERMICHE

A) – centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia (57);
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc...devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc...La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza

- delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzato 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 (58).
 - 4) Qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio supera i 25 mc (59) deve essere richiesto alla prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
- B) – Centrale termica a gas di rete:**
- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0,50;
 - 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni (60);
 - 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
 - 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti (61) secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
 - 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 52 AUTORIMESSE

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

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a m. 2,00;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60' , nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

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

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente (62).

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

ART. 53 NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Il nulla – osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 34 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m. 24, di costruzioni industriali o di carattere speciali (ricettivi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.....)(63).

ART. 54
CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI
DI GAS LIQUEFATTO

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

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

ART. 55
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 (64) 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; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purchè adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 56
RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc....sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate (64bis).

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

CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER
L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA' (65)

ART. 57

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

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

I locali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) Laboratori scientifici 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 destinati al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) Magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

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

Il tipo S2 comprende:

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

Il tipo S3 comprende:

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

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentita la commissione Urbanistico – Edilizia.

ART. 58

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente articolo 57, non deve essere inferiore a m. 2,70, riducibile a m. 2,55 nei comuni montani al di sopra del m. 1.000,00 sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia (66).

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

2) locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

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

3) locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici (67).

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

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1 – punti a) e b)

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti o mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5,00 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00, e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone (68).

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30,00.

3) Locali di categoria S

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

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto ai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc...) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli

altri l'accesso dai locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre d'accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

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

La superficie minima per una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima m. 0,90.

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

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x 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 ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80x m. 1,80 (69).

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo art. n. 72.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 57, devono avere le dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia (70).

C) Illuminazione e ventilazione

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

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

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento (71) e comunque non inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

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

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

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

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

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

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

D) Riscaldamento

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

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

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente (72).

ART. 59 CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

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

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

ART. 60 SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

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

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

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

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

ART. 61 PIANI SEMINTERRATI

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

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

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

ART. 62 PIANI INTERRATI

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

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

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), S3, a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamenti vigenti

in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

ART. 63 SOTTOTETTI

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

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

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

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare mq. 0,40 ogni mq. 30,00 di superficie sottotetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie di copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 58 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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

ART. 64 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.

Gi edifici residenziali con 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 mq. 24,00; tale superficie deve essere aumentata di mq. 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

CAPITOLO IV

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

ART. 65 PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'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 prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale (73), le soluzioni progettuali urbanistico – edilizie devono tendere all’eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche”, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell’ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 66 PERCORSI PEDONALI

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

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di mt. 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 cm. 15,00.

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%.

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

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell’8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

- b) un cordolo sopraelevato di cm. 10,00 da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di m. 0,80, e prolungato per m. 0,50, nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alle percussioni 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 portato alla misura minima di m. 1,20.

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

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

ART. 67

PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E POSTI MACCHINA

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

Detta Zona non deve distare, di norma, più di m. 50,00 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su due piani diversi con un dislivello massimo di cm. 2,5. In caso di maggiore dislivello (non superiore a cm. 15,00) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%. (74).

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

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

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

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

ART. 68 ACCESSI

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

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

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

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

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

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 e dell'obbligo di protezione dell'accesso degli agenti atmosferici.

ART. 69 PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE

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

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

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

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

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

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

ART. 70 SCALE

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm. 30,00;

- alzata massima cm. 16,00;

Il profilo 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. 2,00 e un massimo di cm. 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antidrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiale 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. 1,00.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 71 RAMPE

Categoria A – La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare 8%.

Ogni m. 10,00 di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di m. 1,50.

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

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

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m. 0,90 prolungato in piano per cm. 50,00.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza cm. 70,00.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10,00.

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 piani siano di larghezza minima pari a m. 1,40.

ART. 72 ASCENSORI

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

- avere una cabina di dimensioni minime di 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 m. 2,00;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di auto livellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione d'uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

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

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

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

- a) cabina con dimensioni interne minime di m. 0,90 x m. 1,30 con apertura sul lato più corto;
- b) Porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m. 0,80;
- c) Inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc...) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) La bottoniera di comando esterna ed interna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,40;
- e) Posizione della bottoniera in cabina a distanza > di cm. 50,00 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa;

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

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non

totalmente chiuse, ecc...), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = cm. 0,45 da terra).

ART. 73 CORRIDOI E PASSAGGI

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

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

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

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

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

ART. 74 PORTE

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

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

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

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

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

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

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

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

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad una 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.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc...) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

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

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

ART. 75 PAVIMENTI

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

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

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

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

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

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

ART. 76 LOCALI IGIENICI

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

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m. 50,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra m. 0,90 e m. 1,70 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 lavello e dalla porta) ad una altezza di m. 0,80 dal pavimento e ad una distanza di cm. 5,00 dalla parete.

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

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

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza WC ad una distanza dall'asse WC di cm. 40,00 e dalla parete posteriore di cm. 15,00 in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza WC.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza WC, ad una distanza di cm. 30,00 dal bordo anteriore della tazza WC e di cm. 15,00 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 un pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

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

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

- Dimensioni minime dei locali, m. 1,80 x m. 1,80;
- Porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80.

ART. 77

APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE

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

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

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

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne l'immediata percezione visiva ed acustica.

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

ART. 78

IMPIANTI TELEFONICI

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

- a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di m. 0,90 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 ed una delle cabine deve essere strutturata ed attrezzata per essere accessibile ai portatori di handicapp.

ART. 79

SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, di 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 mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotato 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 di un numero pari a un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza m. 1,20 x m. 1,40;
- larghezza m. 1,10;
- lo spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di m. 1,10;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

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

ART. 80 (75)

LOCALI DI UFFICIO ACCESSIBILI AL PUBBLICO

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

Detti locali devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa a un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contratto con il pubblico stesso.

A) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili. In tali uffici, la distanza libera anteriormente a ogni tavolo, deve essere almeno di m. 1,50 e lateralmente di almeno m. 1,20 al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

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

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi un'ordinata attesa nel quale inoltre possano disporsi un numero di

posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

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

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

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

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

CAPITOLO V PRESECRIZIONI VARIE

ART. 81 NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente (76) in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica (77).

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

ART. 82 ZOCCOLATURE

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

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

ART. 83 ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto maggiore di cm. 10,00 può essere ammesso al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio, quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad un'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 consentite su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m. 5,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 4,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

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

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

I balconi totalmente chiusi (bow – window), o con più di due lati chiusi sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12,00 o nelle costruzioni arretrate del filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti (78)

ART. 84 INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

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

ART. 85 COPERTURE

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

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

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

ART. 86 SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA I FABBRICATI

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, 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 siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

ART. 87 USCITA DELLE AUTORIMESSE, RAMPE CARRABILI

Le uscite delle 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.

ART. 88 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. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici con un dislivello superiore a m. 1,50.

ART. 89 RECINZIONI

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

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

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

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurarne 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. 90 CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc... non previsti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m. 1,20.

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

ART. 91 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere 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 incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo l'intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela dell'incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente (79) e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO VI

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

ART. 92 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc...) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti (80).

ART. 93 TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 94 **ANTENNE RADIO-TELEVISIONE**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione di impianti centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 95 **DECORO E ARREDO URBANO**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc...), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per antenne radio e televisive, ecc..., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere ai requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco (81).

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 (82).

ART. 96 **MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizione, 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 e paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili

nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto 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. 10,00.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50,00 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 o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste 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 maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente (83) sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio o pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative ai servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono altresì vietati cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche (84).

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 dell'autorizzazione entro il termine che comunque non può superare 15 giorni, stabilito dalla diffida dell'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

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

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente (85).

ART. 97

TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50,00 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e 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 scendono 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 (86).

ART. 98

TABELLE E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici (87) sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso degli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, e di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 99

ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE STORICO O AMBIENTALE

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n° 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo

edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 100

RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc..., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico (88).

ART. 101

ZONE VERDI E PARCHI

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 102

PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a mq.1,00 per ogni cm. 10,00 di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc...) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del DL 2 aprile 1968 n° 1444 (89) nonché dal precedente art. 67.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI (90)

ART. 103

NORME EDILIZIE

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere e in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito dal presente capitolo.

Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 58.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 104 NORME IGIENICHE

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o 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 o 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 (91).

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 45.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 57, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride, devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 44.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire i locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tale operazione devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaio, pollaio, conigliera e simili, devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 105 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati da fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc....) (92).

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente (93), incentivare tali installazioni.

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

ART. 106 MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 92, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 107 COLLEGAMENTI ALLA VIABILITA'

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 108 CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITA' DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) L'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 44;
- 2) Sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
- 3) Tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 4) Ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

- 5) Le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 6) I tetti delle case di abitazioni 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;
- 7) Per quanto attiene alle caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc...), le concimaie e le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 109

OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI ABITABILITA'

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 110

ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO. SANZIONI.

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale Sanitario o dai Tecnici Comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc..., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente (94).

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alle coltivazioni dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario può far eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente (95).

ART. 111

STALLE E CONCIMAIE

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc...non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno m. 10,00, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente (96) a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti (97) al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m. 25,00.

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

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100,00 da qualunque abitazione e non meno di m. 50,00 da pozzi di acqua potabili, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

TITOLO TERZO

CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

ART. 112

MODALITA' PER L'ISTALLAZIONE

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione (98).

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi (99).

ART. 113

DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI

Le dimensioni e le caratteristiche saranno quelle previste dalla L.R. 57/89, "Disciplina dei complessi ricettivi paesaggistici".

ART. 114

DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) L'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b) Le date di apertura e chiusura annuale del complesso;

- c) L'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

ART. 115

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in 6 copie:

- a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa – rilasciato in data non anteriore a 6 mesi – con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni 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 di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc...);

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

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto d'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 disostruzione quotidiana dell'immondizie, il modo d'illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows "case mobili" ecc.. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc, anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

ART. 116

DIMENSIONAMENTO E NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI

Sono quelle previste dalla Legge Regionale 57/89, "Disciplina dei complessi ricettivi campeggistici".

CAPITOLO II

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

ART. 117

MODALITA' PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc...), consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo (100).

ART. 118

PROCEDURA PER LA RICHIESTA

La richiesta del Sindaco per la concessione con convenzione, relativa all'attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per l'apertura o la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche nell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc...);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente (101);
- d) il nominativo del Direttore della cava.

ART. 119

DOCUMENTI TECNICI DA LEGARE ALLA RICHIESTA

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere legata la presente documentazione:

A) il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria stralcio del Piano Regionale delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente in scala 1:10.000 o 1: 5.000 con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc....;
- 2) estratto autentico di mappa, in scala 1:10.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in scala, non inferiore 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- 4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1: 10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;

5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000 comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;

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

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

C) Lo schema di convenzione da stipularsi con il richiedente, che preveda (102):

- a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico – edilizie, necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
- b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
- c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 120

PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

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

ART. 121

REVOCA DELLA CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE

Nel caso di interruzione di coltivazione della cava da parte del titolare per un periodo di tempo superiore a 2 anni, la concessione e/o autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

ART. 122

CAVE E TORBIERE ESISTENTI

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

TITOLO QUARTO

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 123 **SIGNIFICATO DI LOTTEZZAZIONE (103)**

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, prevedano la realizzazione temporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per la necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione, né in piani nelle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti (103 bis);
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

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

ART. 124 **NULLITA' DI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA** **NELLE LOTTEZZAZIONI NON AUTORIZZATE**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente (104) sono nulli, e non possono essere stipulati, né iscritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 125 **REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTEZZAZIONE**

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da Architetti o da Ingegneri iscritti ai relativi Albi Professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 126 **DOMANDA DI LOTTEZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE**

Sono quelli previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

ART. 127 CONTENUTO DELLE CONVENZIONI

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante (105); la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo, sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente (106), e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

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

ART. 128 PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITA'.

“Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico - Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione.”

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente (107) il nulla – osta alla lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 129 MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. DIVIETO DI COMPENSAZIONE.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo – base di urbanizzazione.

ART. 130

CONCESSIONE NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

ART. 131

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 4 del presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 132

TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

ART. 133

PENALITA' PER INADEMPIENZE. SVINCOLI DELLA CAUZIONE

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

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

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

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

ART. 134

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piani di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già

provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente art. 131, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d'attuazione (108).

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita il proprietario di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscono all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

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

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 135

CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato dal proprietario del suolo; Il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 136

SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO (109)

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni esecutivi, di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa, per un periodo massimo di 20 giorni.

ART. 137

INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi, prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc...) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine o altri impianti sportivi, ecc.....) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc..... è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunale, l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele, ovvero al parere della Commissione Urbanistico – Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes, e "case Mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente titolo II – capitolo I.

ART. 138

CRITERI PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico e privato di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc...). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili, e purchè la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m. 1,50 né inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso (110).

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare a usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro a una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere utilizzate su aree tali da non provocare impedimento per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni e attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni di spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 139

DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco, e sentiti il tecnico e l'ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica, o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

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

ART. 140

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro del 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.

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma precedente è subordinato al pagamento delle relative tasse e il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione (112) è subordinata all'assunzione da parte del richiedente degli impegni previsti dalla normativa vigente.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc, la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali

ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale della cubatura extraresidenziali, ecc...(112).

ART. 141

ESPOSIZIONI 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 della incolumità pubblica.

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

ART. 142

ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc...) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti (113).

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico e 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 e alla garanzia di adatto materiale di copertura.

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

ART. 143

TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

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

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di m. 300,00 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali s'intende procedere all'estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo (114).

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per mc. non superiore a 1/10 del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al mc..

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il tecnico e l'ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle fontane o sorgenti soggette al pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, per i 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 autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 4.

ART. 144 TAGLIO DEI BOSCHI

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo e al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

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

ART. 145 APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada (115).

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada e il suo 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 un crocevia, di curve, dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 66.

ART. 146
IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

TITOLO QUINTO
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I
CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 47
ATTIVITA' DI VIGILANZA. ORGANO COMPETENTE E MODALITA'

Al Sindaco è attribuita la competenza ad esercitare la vigilanza sull'attività Urbanistico-Edilizia sul territorio comunale.

Per l'assolvimento di tale compito, il Sindaco si avvale degli organi della Polizia Municipale, dell'Ufficio Tecnico del Comune, nonché dai rapporti di agenti qualificati.

Ai sensi della legislazione vigente (116) il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengano effettuate sul territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione (117), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari o agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco con ordinanza procede agli adempimenti previsti per legge.

ART. 148
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 (118).

CAPITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 149
DECADENZA DELL COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE

Nel termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 9.

Art. 150

TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

La tutela delle persone dalle emissioni rumorose, nell'ambiente abitativo e nell'ambiente esterno è regolamentata dalla normativa nazionale (D.P.C.M. 1 MARZO 1991) che fissa limiti di esposizione.

Sono esclusi dal presente regolamento le fonti mobili che non operano all'interno del perimetro aziendale, in attesa della definizione della classificazione di cui all'art. 2 del D.P.C.M. 1 marzo 1991.

I limiti di accettabilità delle emissioni rumorose sono, sino all'adozione della zonizzazione di cui al comma precedente, quelli definiti dalla tabella di cui all'art. 6 del D.P.C.M. stesso.

Per le zone non esclusivamente industriali si applica il criterio del livello differenziale come previsto dal 2° comma art. 6 D.P.C.M. 1 marzo 1991.

Le misure delle emissioni sonore dovranno essere condotte in conformità e con le strumentazioni di cui all'allegato B D.P.C.M. 1 marzo 1991 dal personale di igiene pubblica.

ART. 151

TUTELA DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Il Sindaco adotta provvedimenti amministrativi idonei ad impedire inconvenienti ambientali anche penalmente rilevanti causati dal traffico veicolare in zone di centri abitati e per la tutela dall'inquinamento atmosferico.

Il Sindaco in attuazione del D.P.R. 616/77 adotta i provvedimenti di cui al D.P.C.M. 01/03/1991, Decreto interministeriale 20/05/1991 e D.P.R. 10/01/1992, Decreto Ministeriale 10/03/1987 n° 105, D.P.R. n° 203 del 24/05/1988, D.P.C.M. 21/07/1989 e D.M.12/11/1992 e Legge n° 615 del 13/07/1966.

ART. 152

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.

NOTE

(1) Il presente regolamento edilizio è stato redatto, tra l'altro, tenendo conto delle disposizioni legislative che riguardano e disciplinano, oltre l'aspetto urbanistico vero e proprio, anche i vari aspetti specifici (igienico, sanitario, sicurezza delle strutture, preservazione dagli inquinamenti, norme per la godibilità generale delle costruzioni, ecc.....) strettamente connessi ed integrati con la materia urbanistico-edilizia.

Si fa presente inoltre, che, sotto il profilo metodologico, nel testo del presente regolamento, per gli articoli che discendono direttamente o indirettamente da specifiche norme legislative, esse sono, di volta in volta, richiamate o riportate in nota a piè di pagina.

(2) Vedi art. 20 DPR 15 giugno 1959, n. 393. Testo unico delle norme sulla circolazione stradale, che di seguito si riporta:

“Art. 20 – Definizione dei veicoli. – Ai fini delle presenti norme si intendono per veicoli le macchine guidate dall’uomo e circolanti su strada, escluse quelle sprovviste di motore per uso di bambini o invalidi.”

Per quanto riguarda obbligatorietà della concessione o autorizzazione, anche per costruzioni o manufatti precari, è opportuno confrontare la vasta giurisprudenza in materia.

(3) vedi art. 5 Legge 29 Maggio 1982, n° 308.

(4) vedi circolare (sospesa) del Ministero LLPP – Direzione Generale Urbanistica n. 1501 del 14/4/69 e circolare sulle tariffe professionali del Ministero LLPP – Direzione Generale Urbanistica – n° 6679 dell’1/12/69 che di seguito si riportano.

a) circolare n° 1501 del 14/4/69, punto 4:

“4 – Nel prescrivere la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona la norma di cui al VI comma evidentemente si riferisce a strumenti urbanistici estesi a zone di limitata ampiezza, di cui sia prevedibile una utilizzazione edilizia relativamente accelerata. Non sembra infatti opportuno vincolare per tempi troppo lunghi le tipologie edilizie e le caratteristiche morfologiche degli insediamenti, come, inevitabilmente, accadrebbe se si estendessero le prescrizioni planivolumetriche a zone molto estese, tali quindi da essere investite, dagli interventi edilizi in un numero notevole di anni.

Tuttavia, sembra del tutto chiaro che la norma di cui trattasi – proprio per gli obiettivi che si propone di raggiungere e che sono stati dianzi illustrati – impone la precisazione della disposizione planivolumetrica degli edifici quale necessario momento di passaggio tra lo strumento urbanistico generale e il rilascio della licenza edilizia.

Si ritiene pertanto che – mentre nel caso di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate relativi a zone di non grande estensione, la disposizione planivolumetrica degli edifici debba costituire parte integrante dello strumento urbanistico – sia possibile comportarsi diversamente nel caso di piani particolareggiati, estesi a zone di grande ampiezza. In questo caso, infatti, il piano particolareggiato potrebbe anche non contenere le indicazioni planivolumetriche, purchè queste vengano precisate in un elaborato da redigersi in tempi successivi; il che potrà essere fatto sia ad opera del Comune, sia per iniziativa di privati proprietari purchè in ogni caso l’elaborato sia sottoposto all’approvazione delle autorità comunali.

E’, comunque opportuno precisare che per disposizione planivolumetrica degli edifici non deve necessariamente intendersi la prefigurazione volumetrica degli stessi: chè anzi, per consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, potrebbe risultare opportuno formulare le indicazioni planivolumetriche in maniera flessibile e tale da evitare la cristallizzazione di forme precostituite che prescindano dei reali contenuti architettonici. A tal fine, per esempio, per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, potrebbe essere sufficiente la sola indicazione dei valori minimi e massimi da attribuire a taluni parametri fondamentali (altezza, larghezza, lunghezza, ecc...); la cubatura consentita potrà essere liberamente articolata purchè la sagoma risultante sia contenuta tra l’involucro minimo e l’involucro massimo individuati dai parametri prefissati.”

b) Circolare n° 6679 del 1.12.69:

(Omissis)

Art. 8 – Piani particolareggiati e di zona (lottizzazioni) – 2/A

Il Piano particolareggiato che sviluppa le direttive ed i criteri tecnici stabiliti dai piani di cui costituisce l’attuazione conterrà di norma i seguenti elementi:

- a) la delimitazione del perimetro delle aree interessate;
- b) la precisazione tecnica degli interventi e delle trasformazioni;
- c) i progetti di massima delle infrastrutture comprese le sezioni stradali quotate sia longitudinali sia trasversali;
- d) l’indicazione planivolumetrica degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature;

- e) l'indicazione delle utilizzazioni delle opere da convenzionare o soggette a espropriazione;
- f) le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- g) programmi e fasi di attuazione;
- h) dati sommari di costo.

(Omissis)

(5) Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legislazione vigente, valgono inoltre le seguenti definizioni:

VC – Volume complessivo edificato (mc)

Ai fini della verifica del costo a metro cubo fissato dal CER, il volume complessivo edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta complessiva di ogni piano (esclusi i balconi e comprese le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio dal pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura, compresi i volumi tecnici; nel caso di copertura a tetto si considera il volume effettivo determinato dall'estradosso delle coperture.

In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativi al metro quadrato di superficie utile abitabile stabiliti dal CER.

VT – Volume totale dell'edificio (mc)

Il volume totale dell'edificio, in mc vuoto per pieno, di cui all'art. 18 della legge n. 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:

- alle aree particolate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie abitabile;
- alle logge, anche se incassate, ed ai cavedi;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitata alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extracorsa degli ascensori;
- ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto: nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 25,00.

AV – Altezza virtuale (m)

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a m. 4,50. Essa si calcola come rapporto fra il volume totale dell'edificio (o degli edifici), misurato seguendo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurate secondo i criteri del parametro Sa.

Invariabilità delle superfici nette abitabili di progetto.

Qualora, in sede di esecuzione dei lavori, siano adottate strutture portanti di ingombro superiore a quello previsto nel progetto, dovrà essere garantito il mantenimento delle superfici nette abitabili, aumentando o diminuendo le dimensioni del corpo di fabbrica.

(6) Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29.4.64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865.

Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartieri;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere.

(7) Vedi legge 27.7.78, n. 392 e art. 3 DM 10.05.01977.

(8) Vedi art. 2 DM 10.05.1977.

(9) Vedi al proposito Circolare del Ministero LLPP – Direzione Generale urbanistica n. 2474 del 31.1.1973.

(9 bis) Qualora la pendenza sia superiore al 35% il calcolo del volume viene effettuato considerando l'altezza (HF) così come prescritto nel successivo punto 15.

(10) Ai sensi della legge 28.1.77, n. 10 e successive modificazioni le concessioni possono anche essere:

A) Concessione gratuita (art. 9 legge n. 10/77, art. 48 legge n. 457/78 e art. 7 legge n. 94/82).

Il contributo di cui all'art. 3 della legge non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze purchè in funzione della condizione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purchè non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.06.1939, n. 1497;
- h) per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e in aree non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1.06.1939, n. 1089 e 29.06.1939, n. 1497;

- i) per le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1.06.1939, n. 1089 e 26.06.1939, n. 1497.

B) Concessioni con contributo ridotto (art. 9 legge n. 10/77).

Il contributo di cui all'art. 3 della legge per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli articoli 29 e 3, secondo comma, della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

C) Concessioni convenzionate (art. 7 legge n. 10/77).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della legge è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 8 della legge medesima.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune o a spese del concessionario.

(11) Vedi l'art. 7, legge 25.3.1982, n. 94 – Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.

(12) Vedi precedente nota (n. 5).

(12 bis) Vedi successivo art. 140, ultimo capoverso.

(13) Vedi art. 48, legge 5.8.1978, n. 457 – Norme per l'edilizia residenziale.

(14) Vedi art. 7, legge 25.03.1982, n. 94 – Norme per l'edilizia residenziale e provvidenziale in materia di sfratti.

(14 bis) Vedi art. 26 ultimo comma L. 28 Febbraio 1985, n. 47.

(14 ter) Vedi legge 18.4.1962, n. 208.

(15) Vedi precedente nota n. 10.

(16) Vedi legge 28.1.1977, n. 10, legge regionale Lazio 12.9.1977, n. 35, pubblicata sul BUR 30.9.77, n. 27, deliberazione Consiglio Regionale del Lazio 26.10.77, n. 270, pubblicata sul BUR 10.1.1978, n. 1.

(17) Vedi l'art. 47, legge 5.8.78, n. 457 – Norme per l'edilizia residenziale, art. 13, legge 3.1.78, n. 1, di seguito riportato:

<<Prestazioni di garanzia>>

<<Nei casi in cui, per la costituzione di cauzione a garanzia di obbligazione verso lo Stato o altri Enti pubblici, è prescritta la prestazione di fidejussione bancaria, sono ammesse anche le polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate nell'esercizio del ramo ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'esercizio di assicurazioni private approvato con DPR 13.02.1959, n. 499>>.

(18) Vedi l'art. 13, legge 28.1.77, n. 10; art. 9 legge Regionale Lazio 12.6.1975, n. 72, pubblicata sul BUR 30.6.1975, n. 18.

(19) 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 concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
- titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.), per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare del diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o di concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

(20) Vedi art. 56 legge 5.8.78, n. 457, riportato alla nota n. 93.

(21) Vedi legge 9 gennaio 1991 n. 10, pubblicata sulla G.U. n. 6 del 16/01/1991 e D.P.R. di attuazione n. 412 del 26/08/1993 pubblicato sulla G.U. n. 96 del 14/10/1993.

(22) Vedi legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche e regolamenti pubblicati unitamente agli atti della Regione Lazio sul supplemento ordinario al BUR del 30.9.1977, n. 27.

(23) Per l'attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 23.7.75, n. 382, vedi art. 82 - Beni ambientali – del DPR 24.7.1977, n. 616.

Si riportano di seguito gli articoli 1 e 2 della legge 26.9.1939, n. 1497; (protezione delle bellezze naturali).

<<Articolo 1>>

Sono soggette alla presente legge a causa del loro notevole interesse pubblico:

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;

- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

<<Articolo 2>>

Delle cose di cui ai nn. 1 e 2 e delle località di cui ai nn. 3 e 4 del precedente articolo sono compilati, provincia per provincia, due distinti elenchi.

La compilazione di detti elenchi è affidata a una commissione istituita in ciascuna provincia con decreto del ministro per l'educazione nazionale.

La commissione è presieduta da un delegato del Ministro dell'educazione nazionale scelto preferibilmente fra i membri del consiglio nazionale dell'educazione, delle scienze e delle arti, ed è composta:

del regio sovrintendente ai monumenti competente per sede;

del presidente dell'Ente Provinciale per il Turismo o di un suo delegato.

Fanno parte di diritto della Commissione:

I sindaci dei Comuni interessati;

I rappresentanti delle categorie interessate.

Il presidente della Commissione aggrega di volta in volta singoli esperti in materia mineraria o un rappresentante della milizia nazionale forestale, o un artista designato dalla confederazione professionisti e artisti, a seconda della natura delle cose e località oggetto della presente legge.

L'elenco delle località, così compilato, e ogni variante, di mano in mano che vi si introduca, sono pubblicati per un periodo di tre mesi all'albo di tutti i Comuni interessati della Provincia, e depositati, oltreché nelle segreterie dei Comuni stessi, presso le sedi delle unioni provinciali degli agricoltori e delle unioni provinciali degli industriali.

(24) Al proposito vedi circolare ministero LLPP – Direzione Generale Urbanistica, n. 5980 del 30/12/1970.

(25) Vedi art. 13, legge 2.2.1974, n. 64.

(26) Vedi art. 7 e 8, legge 28.1.77, n. 10.

(27) Vedi art. 9 legge 28.1.77, n. 10 e Legge Regionale Lazio 28.7.78, n. 35, pubblicata sul supplemento ordinario del BUR n. 22 del 10.8.1978.

(28) Vedi art. 13, legge 28.1.77, n. 10

(29) Vedi art. 31, legge 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni.

(30) Sull'argomento è opportuno confrontare la sentenza n. 285 del 9.11.76 Regione Sardegna di seguito riportata

<<Edilizia e urbanistica – Licenza di costruzione – Rilascio ad uno solo dei comproprietari – legittimità>>.

<<Legittimamente il Sindaco rilascia la licenza di costruzione ad uno dei comproprietari del manufatto da trasformare, il quale ne abbia dimostrato la disponibilità, senza tener conto alcuno della opposizione, presentata da uno degli altri comproprietari al rilascio della licenza medesima>>.

(31) A tal fine confronta sentenza Consiglio di Stato, sez. IV n. 177/1982.

- (32) Vedi art. 3, legge 21.12.1955, n. 1357, e successive modificazioni; Circolare Ministero LLPP n. 5210 del 28.10.1967; Circolare Ministero LLPP n. 25/11 del 25.2.1970.
- (32 bis) Vedi art. 15 legge 28.1.1977, n. 10.
- (33) Vedi anche il successivo art. n. 141 – Titolo IV del presente regolamento.
- (34) Vedi art. 32 Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
- (35) Vedi articoli 15 e 17, Legge 28.1.1977, n. 10.
- (36) Vedi art. 29, legge 17.8.1942, n. 115, e successive modificazioni e integrazioni.
- (37) Vedi artt. 221 e 222 RDL 27.7.1934, n. 1265.
- (38) Per le costruzioni di altezza superiore a m. 24,00 in gronda nonché per le costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale, vedi specifiche disposizioni dei Vigili del Fuoco.
- (39) Vedi art. 7, legge 15.11.1971, n. 1086.
- (40) Vedi art. 4, legge 5.2.1934, n. 313 e successive modificazioni.
- (41) Al proposito si fa presente che la legislazione nazionale in materia è costituita essenzialmente dagli artt. 27 e 28 Legge 30.3.1971, n. 118 e dal Regolamento d'attuazione dell'art. 27 Legge n. 118/71 approvato con DPR 27.4.1978, n. 384; mentre quella della Regione Lazio dall'art. 4 della Legge 12.6.75, n. 72. I provvedimenti nazionali sono riportati nell'allegato.
- (42) Vedi legge 9 gennaio 1991 n° 10, pubblicata sulla G.U. n° 6 del 16/01/1991 e D.P.R. di attuazione n. 412 del 26/08/1993 pubblicato sulla G.U. n° 96 del 14/10/1993.
- (43) Vedi legge 10.5.1976, n. 319 (GU 29.5.1976 n. 141) e successive modificazioni; Legge Regionale Lazio 15.9.1982 n. 41. Discipline delle acque di scarico.
- (44) Vedi al proposito Circolare Ministero LLPP n. 3573 del 16.7.71.
- (44 bis) Vedi artt. 221 e 222 RDL 27.7.1934, n. 1265.
- (45) Per le caratteristiche tecniche relative ai percorsi pedonali vedi anche il successivo capitolo IV - Titolo II.
- (46) Vedi legge 9 gennaio 1991 n° 10, pubblicata sulla G.U. n° 6 del 16/01/1991 e D.P.R. di attuazione n° 412 del 26/08/1993 pubblicato sulla G.U. n° 96 del 14/10/1993.
- (47) Si intende per ristrutturazione un intervento comportante l'esecuzione di opere murarie di modifica o rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:
- a) muri di tamponamento;
 - b) solai di sottotetto o copertura;
 - c) pavimenti su solai che insistono su spazi aperti, o che comportano un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%.

(48) Vedi a tal fine la circolare n. 1769 del servizio Tecnico – centrale relativa a: <<criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie>>. Ministero dei LLPP.

(49 e 50) Vedi legge 10.5.1976, n. 319 – Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (GU n. 141 del 29.5.76) e successive modifiche e integrazioni (DL 10.8.1976, n. 544; Legge 8.10.1976, n. 690; Legge 24.12.1977, n. 650); nonché le circolari relative all'applicazione delle leggi e le delibere 4.2.1977 (in particolare allegati 4 e 5) e 13.5.1977 del ministero LLPP – Comitato dei Ministri – Vedi anche l'ordinanza n. 8 del 20.6.1977 della Capitaneria di Porto del compartimento marittimo di Roma <<Norme per la tutela delle acque marine da inquinamento>>.

Gli atti della Regione Lazio – Delibera della Giunta e Circolari della Giunta, dell'Assessorato alla Sanità e dell'Assessore ai LLPP – relativi all'applicazione della legge 319/76 sono stati raccolti e pubblicati sul Suppl. Ord. del BUR N. 27 del 30.09.1977, e Legge Regionale 15.9.1982 n. 41 – Disciplina delle acque di scarico.

(50 bis) Vedi legge 5 marzo 1990 n° 46 e D.P.R. di attuazione n. 447 del 6 dicembre 1991.

(51) A tal fine vedi RD 27.7.1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9.8.1934, n. 186) Sezione IV – Art. 248 e 249 TU delle leggi sanitarie; Legge 9.5.1950, n. 307 (GU 13.6.1959, n. 133) – leggi sanitarie; Legge 9.5.1950, n. 307 (GU 13.6.1959, n. 133) – Rifornimento idrico delle isole minori; Legge 30.4.1962, n. 283 e deliberazione 4.2.1977 – Ministero dei LLPP – Comitato dei Ministri, sulla tutela delle acque dall'inquinamento, (Suppl. Ord. GU 21.2.1977, n. 48) ed in particolare gli allegati 2 e 3.

(52) Vedi legge 13.7.1966, n. 615 – Provvedimento 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. Ord. GU n.6 del 9.1.1968).

(53 e 54) Vedi artt. 216 e 217 del RD 27.7.1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9.8.1934, n. 186) – TU delle leggi sanitarie, e DM 23.12.1976 (GU 12.1.1977, n. 9) relativo all'elenco delle industrie insalubri.

(54 bis) Vedi legge 5 marzo 1990 n° 46 e D.P.R. di attuazione n° 447 del 6 dicembre 1991.

(55) Per le caratteristiche dei fabbricati di altezza compresa tra m. 24,00 e m. 30,00 e per quelli di altezza superiore a m. 30,00 ai fini della prevenzione degli incendi vedasi specifiche disposizioni dei Vigili del Fuoco.

(56) Vedi DPR 29.5.63, n. 1497 (Suppl. Ord. 16.11.1983, n. 298) – Approvazione del Regolamento per gli ascensori e i montacarichi in servizio privato, nonché il regolamento e le circolari approntate dal Ministero dell'Interno - Direzione dei servizi antincendi.

(57) Vedi circolare 29.7.1971, n. 73 del Ministero dell'interno - Direzione dei Servizi antincendio.

(58) Vedi legge 13.7.1966, n. 615 – Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico (GU n. 201 del 13.8.1966) e relativo regolamento d'esecuzione di cui al DPR 22.12.1970, n. 1391 (Suppl. Ord. GU n. 59 dell'8.3.1971) nonché la circolare n. 73 del 29.7.1971, del Ministero dell'Interno e il DM 1.12.1975 (Suppl. Ord. GU 6.12.1976, n. 33) – Nome di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

(59) Vedi art. 3 Legge 7.5.1965, n. 460 (GU n. 128 del 22.5.1965) recante norme per l'attribuzione ai Prefetti delle competenze in materia di deposito di olii minerali.

(60) Vedi circolari n. 68 del 25.11.1969 e n. 26 del 23.3.1970 del Ministero dell'Interno – Direzione dei servizi antincendio.

(61) Vedi legge 6.12.1971, n. 1083 – Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile. Vedi inoltre DM 7.6.1973 relativo alle norme UNI – CIG – Regole della buona tecnica per la sicurezza.

(62) Vedi DM 20.11.1981 – Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

(63) Vedi a tal fine il DPR 26.5.1959, n. 689 (GU 4.9.1959, n. 212) – Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, al fine della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco e il DM 27.9.1965 (GU 8.11.1965, n. 278) – Determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

(64) Vedi al proposito il DPR 22.12.1970, n. 1381 (Suppl. GU 8.3.1971, n. 59) – Regolamento per l'esecuzione della legge 13.7.1966, n. 615 ed in particolare: Requisiti per gli impianti termici e il DM 1.12.1975 (Suppl. Ord. GU 6.12.1976, n. 33) – norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

Vedi inoltre legge 11.11.1975, n. 584 – Divieto di fumare e il DM 18.5.1976 – Regolamento di attuazione della legge.

(64 bis) Vedi legge 5 Marzo 1990 n° 46 e D.P.R. di attuazione n° 447 del 6 Dicembre 1991.

(65) Oltre alle caratteristiche specificate nel presente capitolo è necessario tener presente anche quanto contenuto nel successivo capitolo IV – Titolo II.

(66) Vedi DM 5.7.1975 riportato nell'allegato e art. 43 legge 5.8.1978, n. 457 (GU 19.8.1978, n. 231).

(67) Vedi legge 27.5.1975, n. 166, (artt. 18, 19 e 20) nonché DM 5.7.1975 e art. 43 Legge 5.8.1978, n. 457 (GU 19.8.1978, n. 231).

(68) Vedi DM 6.7.1975.

(69) Vedi artt. 27 e 28 Legge 39.3.1971, n. 118 – Conversione in legge del DL 30.1.1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati civili, e DPR 27.4.1978, n. 384 (GU 22.7.1978, n. 204) – Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30.3.1971, n. 118.

(70) Vedi RD 27.7.1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9.8.1934, n. 186) - TU delle leggi sanitarie – Cap. VI, nonché l'art. 17, DPR 8.2.1954, n. 320.

Vedi anche Legge Regionale Lazio 12.2.1975, n. 8 (BUR 28.2.1975, n. 6) – Interventi per la zootecnica e il relativo regolamento 7.7.1975, n. 3 (BUR 30.7.1975, n. 21).

(71) Vedi DM 5.7.1975.

(72) Vedi legge 9 gennaio 1991 n° 10, pubblicata sulla G.U. n° 6 del 16/01/1991 e D.P.R. di attuazione n° 412 del 26/8/1993 pubblicato sulla G.U. n° 96 del 14/10/1993.

(73) Vedi artt. 27 e 28 Legge 30.3.1971, n. 118 – Conversione in Legge del D.L. 30.1.1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili; DPR 27.4.1978, n. 384, (GU 22.7.1978, n. 204 – Regolamento d’attuazione dell’art. 27 della Legge n. 118/71; Circolare Ministero LLPP 19.6.1968, n. 4809.

Vedi inoltre la Legge Regionale Lazio: 19.9.1974, n. 62 – Norme per lo sviluppo dei servizi di prevenzione e riabilitazione per gli handicappati e legge 12.6.1975, n. 72- Criteri da osservare in sede di formazione degli Strumenti Urbanistici comunali (art. 4).

(74) E’ opportuno confrontare al proposito gli schemi grafici orientativi contenuti nelle circolari Ministero LLPP n. 310 del 7.4.1980 e n. 1030 del 13.6.1983.

(75) Le prescrizioni di questo articolo sono quelle della circolare del Ministero LLPP n. 4809 del 19.6.1968, espressamente richiamate nell’art. 27 della legge 30.3.1971, n. 118.

(76) Vedi: Regio Decreto 16.11.1939, n. 2228 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l’accettazione dei leganti idraulici. Regio Decreto 16.11.1939, n. 2229 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940) Norme per l’esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

Regio Decreto 16.4.1939, n. 2230 (Suppl. GU N. 92 del 18.4.1940) Norme per l’accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

Regio Decreto 16.11.1939, n. 2231 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940) Norme per l’accettazione delle calci.

Regio Decreto 16.11.1939, n. 2232 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1949) Norme per l’accettazione delle pietre naturali da costruzione.

Regio Decreto 16.11.1939, n. 2233 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940) Norme per l’accettazione dei materiali laterizi.

Regio Decreto 16.11.1939, n. 2234 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940) Norme per l’accettazione dei materiali per pavimentazione.

Regio Decreto 17.11.1939, n. 2235 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940) Norme per l’accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

Legge 5.11.1971, n. 1086 (GU n. 321 del 21.12.1971) Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica.

(77) Vedi legge 26.11.1962, n. 1684 (Suppl. Ord. n. 1 GU 22.12.1962, n. 326) Provvedimenti per l’edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Vedi inoltre legge 2.2.1974, n. 64 (GU 21.3.1974, n. 76) – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche – DM 3.3.1975 (Suppl. Ord. GU 8.4.1975, n. 93) – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e i relativi elenchi nonché DM 21.1.1981 (Suppl. Ord. GU 7.2.1981, n. 37) e circolare Ministero LLPP n. 21597 del 3.6.1981).

(78) Nel caso di costruzioni a sbalzo in Comuni compresi negli elenchi di cui alla legge 25.11.1964, n. 1684, e successive integrazioni e modificazioni, vedi art. 13 della succitata legge di seguito riportato:

<<Art. 13 – punto C) strutture a sbalzo.

In generale non sono ammesse strutture a sbalzo; tuttavia sono consentiti i protendimenti dei tetti e dei cornicioni fino all’aggetto massimo di metri 1,00. Per i balconi tale misura può essere elevata fino a metri 1,50, purchè le strutture in aggetto siano solidamente connesse alla struttura resistente dell’edificio.

Sono ammesse anche strutture a sbalzo tamponate dall'aggetto massimo di metri 1,20, purchè realizzate con intelaiatura ad ogni piano, sia sui fianchi che sui fronti, solidamente connesse alla struttura portante dell'edificio.

Tutte le strutture a sbalzo devono essere calcolate con una maggiorazione del carico permanente ed accidentale del 40% per tener conto dell'azione sussultoria>>.

(79) Vedi art. 1, n. 3, TU 26.6.1924, n. 1058.

(80) Vedi RD 3.3.1934, n. 383 (GU n. 65 del 17.3.1934) – Testo Unico della Legge comunale e provinciale, e Legge 9.6.1947, n. 530 (Suppl. Ord. GU n. 148 del 30.6.1947 – Modificazioni al Testo Unico della Legge comunale e provinciale.

(81) Per maggiori dettagli e specificazioni vedi anche i successivi artt. 137 e 138 al Titolo IV.

(82) Vedi in tal senso il precedente cap. IV – Titolo II relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

(83) Vedi art. 11 Legge 15.6.1959, n. 393 (Suppl. Ord. GU 23.6.1959, n. 147); Testo Unico delle norme sulla circolazione stradale e, gli artt. 19,20,21, 22 e 23 del relativo regolamento per la sua esecuzione approvato con DPR 30.6.1959, n. 420 (Suppl. Ord. GU 30.6.0959, n. 152).

(84) Vedi circolare Ministro LLPP – Direzione Generale Coordinamento Territoriale, n. 400 del 9.2.1979.

(85) Vedi RD 3.3.1934, n. 383 (GU n. 65 del 17.3.1934) – Testo Unico della legge comunale e provinciale e legge 9.6.1947, n. 530. (Suppl. Ord. GU n. 148 del 30/06/1947). Modificazioni al testo Unico della legge Comunale e Provinciale.

(86) Vedi DPR 24.7.1977, n. 616 (GU n. 24 del 30.8.1977): Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22.7.1975, n. 382; DPR 15.2.1952, n. 328 (Suppl. Ord. GU n. 94 del 21.4.1952) – Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione; Legge 1.6.1939, n. 1089 (GU n. 148 dell'8.8.1939); Tutela delle cose d'interesse artistico o storico; Legge 29.6.1939, n. 1497 (GU n. 241 del 14.10.1939); Protezione delle bellezze naturali.

(87) Per le caratteristiche dimensionali delle incisioni e il tipo di materiale da adottare è opportuno attenersi alle disposizioni della circolare Ministero LLPP n. 4564 del 20.11.1974; Nuovi segnali <<nome – strada>>.

(88) Vedi legge 1.6.1939, n. 1089 (GU n. 148 dell'8.8.1939): Tutela delle cose d'interesse artistico o storico e Legge 3.12.1975, n. 805 (Suppl. Ord. GU 27.1.76, n. 23) – Organizzazione del Ministero per i beni culturali e ambientali.

(89) Vedi espressamente art. 18 della Legge 6.8.1967, n. 765.

(90) Vedi RD 27.7.1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9.8.1934, n. 186): Testo Unico delle leggi sanitarie – Capitoli IV e VI in particolare – DPR 19.3.1956, n. 303 (GU 30.4.1956, n. 105).

(91) Vedi Legge 23.12.1978, n. 833 (GU 28.12.1978, n. 360): Istituzione del servizio sanitario e Legge reg.6.12.1979, n. 93.

(92) Vedi Legge 29.5.1982, n. 308 (GU 7.6.1982, n. 154).

(93) Vedi artt. 26 e 56 Legge 3.8.1978, n. 457 (GU n. 231 del 19.8.1978) di seguito riportati:

ART. 26 EDILIZIA RURALE

Al fine di migliorare le condizioni di vita nella campagna, è concesso un concorso nel pagamento degli interessi sui mutui e sugli interessi di preammortamento concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio o dagli istituti e dalle sezioni di credito agrario e di miglioramento anche in deroga alle norme legislative e statutarie che ne regolano l'attività, per la costruzione, l'ampliamento e il riattamento di fabbricati rurali ad uso abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e di imprenditori a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno cinque anni, esercitando l'attività agricola e a condizione che nessun membro convivente del nucleo familiare abbia altra abitazione rurale in proprietà nel territorio comunale o nei Comuni contermini e che il reddito complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi del precedente art. 20, non sia superiore a lire 10 milioni. I benefici predetti sono attribuiti secondo le proprietà stabilite dalle leggi regionali.

Tali mutui, di durata massima quindicennale, oltre al periodo di preammortamento, sono concessi dagli istituti predetti per un importo massimo di lire 24.000.000.

Il concorso nel pagamento degli interessi previsto dal primo comma viene concesso agli istituti di credito per consentire loro di praticare, a favore dei mutuatari, sia nel periodo di preammortamento sia nel periodo di ammortamento, i tassi agevolati stabiliti nel successivo comma e viene determinato nella misura pari alla differenza tra le rate di decreto di preammortamento e ammortamento, calcolate al tasso di riferimento determinato con decreto del Ministero del Tesoro, e le rate di preammortamento e ammortamento calcolate al tasso agevolato.

I tassi agevolati sono stabiliti nella misura del 6% per i coltivatori diretti e dell'8% per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ridotti rispettivamente al 4 e al 6 per cento per i territori di cui alla legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e successive modificazioni e integrazioni.

Il comitato per l'edilizia residenziale sulla base delle direttive emesse ai sensi degli artt. 2 e 3 della presente legge provvede al riparto tra le regioni dei fondi destinati agli interventi previsti dal presente articolo nonché alla determinazione della quota da destinare all'ampliamento ed al riattamento delle abitazioni.

(Omissis)

ART. 56 FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE

Nella concessione di contributi pubblici per la costruzione di edifici residenziali sarà data la preferenza agli interventi che prevedono l'istallazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali. Per i predetti interventi il Comitato per l'edilizia residenziale può stabilire una elevazione del limite massimo dei costi ammissibili di cui alla lettera n) del precedente art. 3.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Comitato per l'edilizia residenziale provvederà a formare un elenco, da aggiornare ogni biennio, delle fonti energetiche da considerarsi non tradizionali ai fini dell'applicazione del precedente comma, con l'osservanza delle norme contro l'inquinamento.

(Omissis)

(94) Vedi art. 100 RD 3.2.1901, n. 45, relativo alle norme sulla Sanità pubblica, nonché precedente nota n. (44 bis).

(95) Vedi artt. 106 – 108, RD 19.71906, n. 466.

(96) Vedi DI n. 1404 dell'1.4.1968 (GU n. 96 del 13.2.1968): Distanze minime e protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della Legge 6.8.1967, n. 765, riportata nell'allegato.

(97) Vedi RD 27.7.1934, n. 1265, Cap VI, GU n. 186 del 9.8.1934: Testo Unico delle leggi sanitarie, e il DPR 19.3.1956, n. 303 (GU 30.4.1956, n. 105), nonché il Regolamento n. 3 del 7.7.1965 della Regione Lazio di attuazione della Legge reg. n. 28/75.

(98) Al fine della determinazione dell'onerosità della concessione vedi art. 6 Legge Regione Lazio 12.9.1977, n. 35 (BUR 30.9.1977, n. 27) di seguito riportata:

ART. 6
TABELLA RELATIVA AI COMPLESSI TURISTICI
RICETTIVI COMPLEMENTARI

Quando l'attività di trasformazione urbanistica, a cui si riferisce la concessione, consiste nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, il costo – base delle opere di urbanizzazione è commisurato a metro quadrato di insediamento ed è determinato sulla base della tabella C in relazione alla superficie delle unità di soggiorno temporaneo.

Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda o roulotte o latro mobile itinerante e simili.

Il contributo di cui al presente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente la concessione per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali concernenti le costruzioni turistiche per una densità territoriale di 250 abitanti per ettaro.

Le opere interne al complesso turistico al servizio della unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica ed idrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico del concessionario e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolo.

(Omissis)

(99) Per le altre autorizzazioni necessarie per l'apertura dei complessi ricettivi vedi legge 21.3.1958, n. 326 (GU del 16.4.1958, n. 92); disciplina dei complessi ricettivi complementari a carattere turistico - sociale; DPR 20.06.1961, n. 869 relativo alle norme d'attuazione della legge n. 326/58 e DPR 24.7.77, n. 6161, riportato nell'allegato.

(100) Vedi legge reg. Lazio 1980, n. 1, art. 9 e successive modificazioni.

(101) Vedi DPR 9.4.1959, n. 128 (Suppl. Ord. 11.4.1959, n. 87): Norme di polizia delle miniere e delle cave.

(102) A questo proposito è opportuno confrontare lo schema di concezione per attività estrattiva predisposto dalla Regione Emilia riportata nella pubblicazione <<proposta di regolamento edilizio comunale>> (Vol. II) di F. Vescovo e P. Rella Vivoli, Ed. Dei – Roma 1979.

(103) Vedi circolare Minister lavori pubblici, Direzione generale urbanistica, n. 3210, del 28.10.1977 e leggi Regione Lazio n. 34 del 22.7.1974 (BUR 30.7.01974, n. 21): Lottizzazione a scopo edilizio, e n. 24 del 6.7.1977 (BUR 9.7.1977, n. 19);
Disciplina urbanistico-edilizia nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico.

(103 bis) Vedi art. 18 legge 28 febbraio 1985, n. 47.

(104) Vedi art. 8 Legge 6.8.1967, n. 765 (GU del 31.08.1967, n. 218) e art. 18 legge 28 febbraio 1985, n. 47, riportate nell'allegato.

(105) Vedi art. 5 della Legge 28.1.1977, n. 10: Norme per l'edificabilità dei suoli, riportata nell'allegato e legge Regione Lazio 17.9.1977, n. 27): Tabelle parametriche regionali.

(106) Vedi art. 11 della Legge 28.1.1977, n. 10: Norme per l'edificabilità dei suoli, riportata nell'allegato.

(107) Vedi art. 8 Legge 6.8.1967, n. 765 (GU n. 218 del 31.8.1967), riportata nell'allegato, art. 7 Legge Regione Lazio 18.6.1975, n. 74 (BUR 10.7.75, n. 19): Norme per la delega ai comprensori economico-urbanistici dell'esercizio di funzioni in materia urbanistica, e art. 44 Legge 29.7.1978, n. 35 (BUR n. 12 del 10.8.1978): Programmi pluriennali d'attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

(108) Vedi art. 13 Legge 28.1.1977, n. 10: Norme per la edificabilità dei suoli, riportata nell'allegato e Legge Regione Lazio 29.7.1978, n. 35 (BUR del 10.8.1978, n. 22): Programmi pluriennali d'attuazione.

(109) In proposito vedi disposizione del Comune di Bologna del 1974.

(110) Vedi Testo Unico codice stradale DPR 15.9.1959, n. 393 – art. 7, ultimo comma.

(111) Per la distinzione tra occupazione permanenti e temporanee vige il criterio stabilito dalla Legge 18.4.1962, n. 208 in base alla quale sono da considerarsi permanenti le occupazioni di suolo pubblico di durata superiore all'anno, che comportino o meno l'esistenza di manufatti, e temporanee tutte le altre.

(112) Nel caso trattasi di pertinenze o impianti tecnologici in base al punto 3) del precedente art. 5.

(113) Vedi DPR n. 915 del 10.09.1982.

(114) Vedi al riguardo, Legge 10.5.1976, n. 319 (GU n. 141 del 29.5.1076): Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modifiche e integrazioni, nonché le circolari 29.12.1976, n. 85, e 19.5.1977, n. 121, del Ministero dei LLPP relative alle sue applicazioni e L.R. Lazio n. 41/83.

(115) Vedi art. 3, DPR 24.7.1978, n. 384.

(116) Vedi art. 32, Legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni e art. 15 Legge 28.1.1977, n. 10: norme per l'edificabilità dei suoli entrambe riportate nell'allegato.

(117) Nel caso il Comune sia obbligato alla redazione di tale strumento. Per quanto riguarda la Regione Lazio i comuni non obbligati alla redazione del programma pluriennale d'attuazione

devono redigere il <<Programma d'attuazione Urbanistica>> ai sensi dell'art. 9 della Legge 12.6.1975, n. 72 (BUR 30.6.1975, n. 18).

(118) Vedi art. 15, Legge 28.01.1997, n. 10.

