

COMUNE DI BIRORI

(PROVINCIA DI NUORO)

Piano Urbanistico Comunale

PROGETTISTA :

Dott. Ing. Giovanni Mura

COLLABORATORI:

Dott. ssa Elena Brotzu
Dott. Paolo M. Callioni
Dott. Arch. Fabrizio Fancello
Dott. Alberto Moravetti
Dott. Giorgio Schintu
Geom. Alberto Betterelli

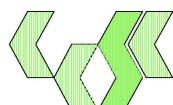
IL SINDACO

Gavino Faedda

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

6

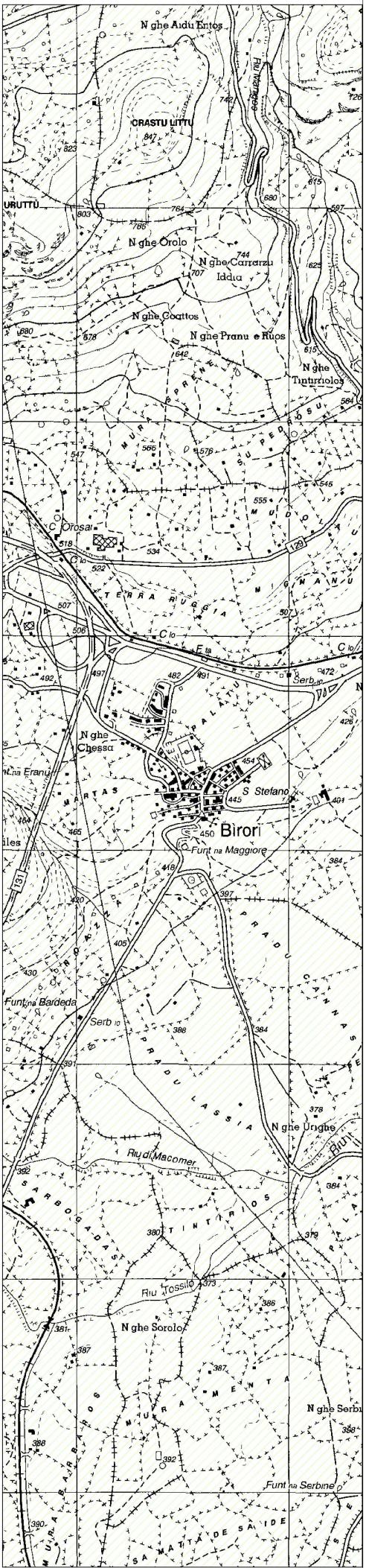
REGOLAMENTO EDILIZIO



STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELLO

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA - VIA C. BATTISTINI TRAV - 08016 MACOMER - TEL. 070570640 FAX 070570805

Data:	22.02.2002	Elab.grafica:	F. Schintu	Agg. 3:	..
Archivio:	MT 0613	Verifica:	G. Mura	Agg. 4:	..
File:	RL_Regolamento.doc	Agg. 1:	del 03.02.2003	Agg. 5:	..
Resp. progetto:	A. Betterelli	Agg. 2:	..	Agg. 6:	..



COMUNE DI BIRORI
PROVINCIA DI NUORO

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	8
ART.2 - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI	8
ART.3 - OBBLIGATORIETÀ DELLA CONCESSIONE	8
ART.4 - CONCESSIONE URBANISTICA PER LA LOTTIZZAZIONE	8
ART.5 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.	9
ART.6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE IN SANATORIA	9
ART.7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	10
ART.8 - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA	10
ART.9 - OPERE SOGGETTE A DEPOSITO	11
ART.10 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE CON ATTO D'OBBLIGO	11
ART.11 - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI	11
ART.12 - OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO:	12
ART.13 - OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI	12
ART.14 - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE	12
ART.15 - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI	13
 CAPITOLO II - Lottizzazioni	 13
ART.16 - AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE	14
ART.17 - ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI	14
ART.18 - LIMITI DELL'EDIFICAZIONE E RAPPORTI E SERVIZI NELLE LOTTIZZAZIONI	14
ART.19 - VALUTAZIONE DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA DA LOTTIZZARE	14
ART.20 - CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	15
ART.21 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
ART.22 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A CARICO DEI CONCESSIONARI	15
ART.23 - CESSIONE GRATUITA DL AREE DEI CONCESSIONARI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
ART.24 - SPECIALE TRATTAMENTO AL CONCESSIONARIO DELLA LOTTIZZAZIONE	16
ART.25 - SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE	16
 CAPITOLO III - Definizioni	 16
ART.26 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI	16
ART.27 - SUPERFICIE FONDIARIA: PERTINENZA URBANISTICA	16
ART.28 - CATEGORIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA	17
ART.29 - DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SUPERFICIE	22
ART.30 - DEFINIZIONE PER LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	23
ART.31 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO E EDIFICIO RESIDENZIALE	24
ART.32 - FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI	24
ART.33 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI	24
ART.34 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	28

ART.35 - SITUAZIONI PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	28
ART.36 - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	28
ART.37 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	28
ART.38 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	29
ART.39 - SPECIALE REGOLAMENTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	29
ART.40 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	29
<i>CAPITOLO IV - Commissione Urbanistico Edilizia</i>	31
ART.41 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	31
ART.42 - INCOMPATIBILITÀ DEI PROFESSIONISTI INCARICATI	31
ART.43 - INDENNITÀ AI COMPONENTI	32
ART.44 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	32
ART.45 - DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI.	32
ART.46 - RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - VOTAZIONI	32
ART.47 - UFFICIO TECNICO COMUNALE	33
ART.48 - CONTROLLO IGIENICO SANITARIO	33
<i>CAPITOLO V - Istruttoria della Concessione e delle Autorizzazioni</i>	34
ART.49 - DOMANDA DI CONCESSIONE A LOTTIZZARE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO	34
ART.50 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	35
ART.51 - DOMANDA DI PERMESSO, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO	39
ART.52 - CONTENUTO DELLA DENUNCIA E RELATIVO PROCEDIMENTO	39
ART.53 - CONTENUTO DELL'ATTO DI CONCESSIONE	40
ART.54 - ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI	40
<i>CAPITOLO VI - Rilascio, Condizioni e Validità delle Concessioni e delle Autorizzazioni</i>	41
ART.55 - CONCESSIONE DI COSTRUZIONE	41
ART.56 - VARIANTI	41
ART.57 - TERMINI E REVOCA DELLA CONCESSIONE	41
ART.58 - VOLTURE	42
<i>CAPITOLO VII - Esecuzione delle Concessioni</i>	43
ART.59 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO, FOGNATURE E ACQUEDOTTO	43
ART.60 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	43
ART.61 - DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI	44
ART.62 - VIGILANZA TERMINI E MODALITÀ	44
ART.63 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	44
ART.64 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	44
ART.65 - ATTIVITÀ EDILIZIA ABUSIVA	45
ART.66 - SANZIONI AMMINISTRATIVE NELLE CONCESSIONI	45

CAPITOLO VIII - Garanzie della Pubblica Incolumità	46
ART.67 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	46
ART.68 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	46
ART.69 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE	46
ART.70 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO	47
CAPITOLO IX - Prescrizioni Igienico - Edilizie	48
ART.71 - DISPOSIZIONI GENERALI	48
ART.72 - FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	48
ART.73 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA	48
ART.74 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI	48
ART.75 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE	49
ART.76 - ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ	49
ART.77 - ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	49
ART.78 - TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO	50
ART.79 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	50
ART.80 - LOCALI ABITABILI O AGIBILI	50
ART.81 - CUCINE	50
ART.82 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	51
ART.83 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	51
ART.84 - LOCALI NON ABITABILI OD AGIBILI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	51
ART.85 - LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	51
ART.86 - RIFORNIMENTO IDRICO	52
CAPITOLO X - Prescrizioni Antincendio	53
ART.87 - LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	53
ART.88 - IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE	53
ART.89 - IMPIANTI TERMICI	53
ART.90 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	53
ART.91 - USO DI GAS IN CONTENITORE	54
ART.92 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO	54
CAPITOLO XI - Caratteristiche dei Locali per l'Abitabilità o Agibilità	55
ART.93 - LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	55
ART.94 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	56
ART.95 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	57
ART.96 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	58
ART.97 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	58
ART.98 - PIANI SEMINTERRATI	59
ART.99 - PIANI INTERRATI	59
ART.100 - SOTTOTETTI	59

ART.101 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	60
CAPITOLO XII - Norme per la Godibilità Generale delle Attrezzature e delle Strutture Edilizie 61	
ART.102 - RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI	61
ART.103 - PASSI CARRABILI	61
ART.104 - CHIOSTRINE	61
ART.105 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	62
ART.106 - PRESCRIZIONI PER I LOCALI INTERRATI E IMPIANTI TECNOLOGICI	62
ART.107 - STATICHE DELLE COSTRUZIONI	62
ART.108 - ALTEZZE MASSIME E MINIME	62
ART.109 - COPERTURE	63
ART.110 - SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI	63
ART.111 - SISTEMAZIONE DEL MARCIAPIEDI	63
ART.112 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	63
ART.113 - ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	64
CAPITOLO XIII - Disposizioni per le Opere Esteriori ai Fabbricati e all'Arredo Urbano 65	
ART.114 - SPAZI PER PARCHEGGI	65
ART.115 - DECORO DEGLI EDIFICI	65
ART.116 - CORTILI	65
ART.117 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	66
ART.118 - ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	66
ART.119 - INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	66
CAPITOLO XIV - Disciplina delle Abitazioni e delle Attrezzature Rurali 68	
ART.120 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	68
ART.121 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	68
CAPITOLO XV - Costruzioni di Speciale Destinazione 69	
ART.122 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	69
ART.123 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	69
ART.124 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O INQUINANTI	69
CAPITOLO XVI - Disciplina delle altre Autorizzazioni 70	
ART.125 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	70
ART.126 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	70
ART.127 - AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	70
ART.128 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE	71
ART.129 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	71
ART.130 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE	72
ART.131 - ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI	72

ART.132 - POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE	73
ART.133 - TAGLIO DEI BOSCHI	73
ART.134 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA	74
<i>CAPITOLO XVII - Disposizioni Transitorie e Finali</i>	75
ART.135 - NORME ABROGATE	75
ART.136 - POTERI IN DEROGA	75
ART.137 - SANZIONI	75

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio è applicabile ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 della L.R. 22.12.1989, n. 45, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Birori.

Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dei Piani Attuativi in vigore nel Comune di Birori.

Art.2 - Tipologie degli interventi

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modifica a scopo edilizio del territorio stesso, con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

1. *Concessione urbanistica per la lottizzazione;*
2. *Opere soggette a Concessione edilizia;*
3. *Opere soggette a Concessione in sanatoria;*
4. *Opere soggette ad Autorizzazione edilizia;*
5. *Opere soggette ad Autorizzazione in sanatoria;*
6. *Opere soggette al deposito;*
7. *Opere soggette ad Autorizzazione con atto d'obbligo;*
8. *Opere urgenti ed indifferibili;*
9. *Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;*
10. *Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;*
11. *Concessioni edilizie speciali: deroghe;*
12. *Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi.*

Art.3 - Obbligatorietà della concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Comune ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'onerosità della concessione è disciplinata dai successivi articoli del presente Regolamento.

Art.4 - Concessione urbanistica per la lottizzazione

Chiunque intende eseguire lottizzazione di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

Art.5 - Opere soggette a Concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità poderale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli 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 constitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessione, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti a) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), b), c), d) (quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), e), f), h), i) del presente articolo.

Art.6 - Opere soggette a Concessione in sanatoria

Il Sindaco, ai fini dell'art. 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di concessione in sanatoria, sentito il parere degli uffici tecnici comunali sulla conformità dell'istanza agli strumenti urbanistici comunali, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Per i casi di parziale diffidenza l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

Per i casi in cui sia realizzata in diffidenza dalla concessione edilizia, se ad uso residenziale, l'oblazione è pari al doppio del valore venale.

Nei casi in cui le destinazioni d'uso diverso da quello residenziale, l'oblazione è sempre pari al doppio del valore, detto valore viene determinato a cura dell'U.T.E.

Art.7 - Opere soggette ad autorizzazione

Le opere soggette ad autorizzazione del Comune su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti e con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne, o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
 - 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
 - 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi degli estranei all'organismo edilizio;
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n.1089 e n. 1497 del 1939;
- d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
- e) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- f) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- g) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

Art.8 - Autorizzazione in sanatoria

Il Comune, ai fini della L.R. 23/85, ricevuta la richiesta di Autorizzazione in sanatoria, sentito il parere degli uffici tecnici comunali, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n.

457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti nel territorio comunale, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in ripristino a cura e spese del contravventore oltre alla sanzione pecuniaria come previsto dall'art. 10 della legge 47/85 e dalla L.R. 23/85.

Art.9 - Opere soggette a denuncia

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, ma a semplice denuncia al Sindaco degli stessi, i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico:

- a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:
 - 1) demolizioni o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
 - 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
 - 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
 - 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
 - 5) rivestimenti e il colore dei prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- b) le opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada;
- c) la installazione di condutture elettriche telefoniche, antenne televisive, ecc. sempre che non comportino opere murarie, scavi e rinterri;
- d) le opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o modifica del terreno;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art.10 - Opere soggette ad autorizzazione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale deve ricorrere all'istituto dell'autorizzazione con atto d'obbligo per le opere seguenti:

- a) lottizzazione di terreno a scopo edificatorio;
- b) installazione e attrezzature di complessi turistici complementari; quali campeggi, aree attrezzate per ricoveri mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- c) aperture e coltivazione delle cave a estrazione di materiali inerti, discariche.

Art.11 - Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando

l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art.12 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art.13 - Opere eseguite da Enti Pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione edilizia.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art.14 - Concessioni edilizie speciali: deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguitamento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti.

Successivamente al parere e proposte della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Art.15 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli..

CAPITOLO II - LOTTIZZAZIONI

Art.16 - Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nel PUC, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art.17 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 legge 28 gennaio 1977, n. 10, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salvo esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salvo esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano attuativo e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art.18 - Limiti dell'edificazione e rapporti e servizi nelle lottizzazioni

Le norme d'attuazione del PUC prescrivono i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Art.19 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;

4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art.20 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente art. 19, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.21 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Comune potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale del PUC.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti 3) e 4) dell'art. 19, i concessionari potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i concessionari anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art.22 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari

Quando non parametrato da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, l'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art.23 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione

Ai sensi del punto 1 del quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, i concessionari sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente. Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.24 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione

In sede di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

Art.25 – Sanzioni per le lottizzazioni abusive

In caso di presenza di lottizzazioni abusive, così come individuate dall'art. 17 della Legge Regionale n. 23 del 11.10.1985, si applicano le sanzioni di cui all'art. 18 della suddetta L.R. 23/1985.

CAPITOLO III - DEFINIZIONE

Art.26 - Definizione di elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

Cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti.

L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

Chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili; in questo caso previo formale accordo fra le parti, la distanza minima fra pareti finestrate può essere ridotta fino alla minima prevista dal Codice Civile.

Locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.

Art.27 - Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta in stesura del fabbricato contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la mappa di cui agli articoli successivi.

Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incide su quest'ultima.

Art.28 - Categoria di attività edilizia

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e

quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'Art. 9, punto e) della L. 10/77.

RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
 - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simili all'originale
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione, fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione di progetto prevista per la richiesta di concessione.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

1. Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. Restauro e risanamento conservativo del tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

3. Ripristino tipologico

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

4. Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

5. Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente art. 12 è soggetto alla autorizzazione da parte del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona..

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

NUOVA EDIFICAZIONE

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di mt. 2,00.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) **ampliamento** - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) **sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all'Art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate “variazioni della destinazione d'uso”, ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza e servizi strettamente connessi;
2. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
3. attività produttive di carattere agricolo;
4. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;
5. attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), studi professionali, attività amministrative e similari;
6. attività ricettive: alberghiere e similari;
7. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
8. magazzini e depositi;
9. mostre ed esposizioni;
10. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
11. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

Art.29 - Definizione del concetto di superficie

Superficie utile: è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile: è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Art.30 - Definizione per la composizione degli alloggi

Definizioni alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (Vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 m^2), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno 2,20 m dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

Caratteristiche dimensionali degli alloggi

Le nuove strutture edilizie destinate alla residenza o a funzioni che comunque presuppongono una utilizzazione, anche parziale o temporanea, di tipo residenziale, poste in qualunque zona omogenea del territorio comunale, derivanti anche da modificazioni di destinazione d'uso, dovranno rispettare i seguenti elementi normativi, tipologici e dimensionali:

- a) la superficie utile residenziale di ogni singolo alloggio dovrà avere un valore minimo di mq. 40;
- b) per ogni unità abitativa dovrà essere individuata almeno una camera da letto avente superficie utile minima di mq. 14.00; le camere destinate a letto singolo dovranno avere una superficie minima di mq. 9.00;
- c) l'ambiente destinato a pranzo - soggiorno, anche con presenza di angolo cottura, dovrà avere una superficie utile minima non inferiore a mq. 20.00; nel caso di vano cucina "chiuso, avente caratteristica di vano autonomo, o di stanze destinate a studio, ufficio, etc., la superficie utile dovrà avere un valore minimo di mq. 9.00;
- d) ogni unità abitativa dovrà essere dotata di almeno un vano destinato a servizio igienico con superficie utile minima di mq. 4.00 e con dimensione minima interna di mt. 1.40;
- e) l'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere di norma definito mediante la realizzazione di un antibagno o disimpegno, tale da evitare il diretto rapporto con gli ambienti destinati a cucina, soggiorno, ufficio; nelle unità residenziali è consentita

la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto alla camera da letto purchè autonomamente aerato, anche con utilizzo di sistemi meccanici:

- f) nelle unità residenziali di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazione edilizia almeno un servizio igienico dovrà essere dotato di finestra apribile (con esclusione di aperture sui solai di copertura); allo scopo di garantire l'illuminazione e l'aerazione diretta; gli ulteriori bagni o servizi igienici potranno essere illuminati e ventilati in forma artificiale.

Locali interrati o seminterrati

Nelle strutture edilizie residenziali comprendenti più unità immobiliari, i locali interrati o seminterrati destinati a cantina, magazzini, lavanderie e altri servizi alla residenza sono consentiti solo se la loro superficie utile è inferiore al 50% della superficie utile destinata ad alloggio.

I locali destinati ad uffici o a funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq. 30.00 e dovranno essere forniti di servizio igienico, a cui accedere tramite disimpegno o antibagno, avente superficie utile minima di mq. 4.00 e larghezza minima di mt. 1.40.

La superficie minima destinata a locali commerciali, pubblici esercizi, etc., dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e alle norme che fanno riferimento ai rispettivi settori di attività.

La destinazione d'uso dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione delle tipologie d'uso previste; non sono consentite generiche destinazioni “pluriuso”.

Art.31 - Definizione di fabbricato e edificio residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art.32 - Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Art.33 - Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Superficie territoriale: per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

Superficie fondiaria: per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, esclude le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Densità di popolazione territoriale: è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento

Destinazioni d'uso: per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Attrezzature: le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Superficie minima del lotto: dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

Indice di copertura: è il rapporto massimo tra la superficie copribile e la superficie del lotto, deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie linda del piano di maggiore estensione, compresi gli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Altezza di un edificio: l'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Numeri dei piani: Ai fini della individuazione del numero dei piani della struttura edilizia, i locali seminterrati esistenti o da realizzare in terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui:

- a) siano totalmente interrati nella parte a monte rispetto alla linea naturale del terreno e parzialmente interrati sugli altri due lati per un valore non inferiore, per ognuno di essi del 70%;
- b) non siano destinati ad abitazione, anche in modo occasionale o temporaneo;
- c) abbiano un'altezza utile interna in nessun punto superiore a mt. 2.40;
- d) non siano presenti ulteriori locali sottostanti al livello seminterrato, comunque utilizzati o da utilizzare.

Nel caso in cui i locali seminterrati non rispettino tutte le condizioni di cui al comma precedente, il piano seminterrato sarà computato al fine della verifica del numero dei piani.

Le nuove costruzioni o le trasformazioni in ampliamento poste nei terreni in pendenza dovranno essere realizzate in modo da costituire volumi architettonici articolati, organizzati secondo l'andamento del terreno, sulla base di soluzioni architettoniche e planovolumetriche mirate a limitare il più possibile l'impatto sul paesaggio urbano o naturale. Non sono pertanto consentite, nei terreni in pendenza, le costruzioni aventi, nel prospetto a valle, 3 o più livelli a “torre perfetta”: dovranno pertanto essere ricavate soluzioni architettoniche che realizzino lo sfalsamento dei livelli in arretramento, in modo da determinare, sui prospetti laterali, soluzioni architettoniche articolate, con arretramenti progressivi, di norma non inferiori a mt. 2,50, con riferimento al 3° livello a valle.

E' facoltà della Commissione Edilizia chiedere modificazioni delle soluzioni progettuali presentate nel caso in cui le articolazioni volumetriche della struttura edilizia determinino complessive soluzioni delle quali è ritenuto particolarmente negativo l'impatto sul paesaggio.

Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Distacco dai confini: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Distacco dal filo stradale: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali.

Accessori: dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 dal perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m;

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

c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

d) *Chiostrine*. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

Indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Superficie per opere di urbanizzazione: ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n. 865/1971 le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprendono le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati e impianti sportivi;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago.

Volumi tecnici: sono da considerare “volumi tecnici” i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l’accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell’edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell’edificio; l’extra corsa degli ascensori, il vano scala limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda dell’edificio, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell’impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell’edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all’entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d’insieme.

Indice massimo di copertura e superficie copribile: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all’indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie linda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Eliminazione delle barriere architettoniche: sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, dalla legislazione vigente nazionale o regionale, per tutti gli *edifici pubblici o di interesse pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette “Barriere Architettoniche”. Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l’uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli *edifici privati* come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il Regolamento di Attuazione DL 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e successive modificazioni e integrazioni.

Art.34 - Onerosità della concessione

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art.35 - Situazioni per la speciale contribuzione oneri di urbanizzazione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Art.36 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

L'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

Art.37 - Lottizzazione convenzionata per l'edilizia economica e popolare

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o

in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art.38 - Determinazione del costo di costruzione

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art. 6, commi 2, 3 e 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con delibera del C.C..

Art.39 - Speciale regolamentazione del costo di costruzione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.40 - Esenzione dal contributo del costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

1. per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
2. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n.153;
3. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni 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;
4. per gli interventi di manutenzione straordinaria;
5. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
6. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano

- indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, o per adeguamento degli stessi a nuove leggi;
7. 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;
 8. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 9. per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;
 10. per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma 1, il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).

CAPITOLO IV - COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA

Art.41 - Formazione della Commissione edilizia

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA: n. 5 componenti.

1. Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata, che la presiede;
2. N. 1 tecnico (Architetto, Ingegnere o Geometra), nominato dal Consiglio Comunale su terne di nominativi proposti dai relativi Ordini Professionali;
3. N. 2 esperti in discipline urbanistiche, edilizie, tecnico - legali, tutela ambientale, geotecniche e della Protezione Civile, nominati dalla Giunta Comunale;
4. N. 1 esperto in materia di paesaggio, designato dal Consiglio Comunale fra gli iscritti agli Ordini Professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni Pubbliche.

La partecipazione del medico funzionario della USL ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934 n. 1265.

Per l'analisi di particolari problemi legati a discipline non rappresentate nell'organico della Commissione Edilizia, il Sindaco può invitare alla seduta della Commissione, con funzione meramente consultiva, un esperto della disciplina.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

I Commissari hanno la durata del Consiglio Comunale e sono rieleggibili. Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con RD 3 marzo 1934 n. 383, regolanti casi analoghi.

Art.42 - Incompatibilità dei professionisti incaricati

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio comunale incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41-bis legge n. 1150/42.

Ogni violazione sarà segnalata dal Sindaco al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

Art.43 - Indennità ai componenti

Ai membri sia eletti che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente dalla Giunta Municipale, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

Art.44 - Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia esprime il proprio parere:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere con concessione edilizia;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- d) sulle opere monumentali da erigersi nelle vie, piazze ed altre località pubbliche;
- e) sulle significative opere da realizzare nel cimitero comunale;
- f) sulle opere vincolate;
- g) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- h) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- i) sulle proposte di nuovi e/o modifiche dei regolamenti edilizi ed attuativi;
- l) nella interpretazione delle norme del presente R.E. e delle N.A. del PUC.

Art.45 - Documentazione delle decisioni

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

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dai componenti della C.E. e dal Segretario.

Il registro è vidimato prima del suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura “ESAMINATO dalla Commissione Edilizia...” e completando con la data e la firma del Segretario.

Art.46 - Riunioni della Commissione edilizia - Votazioni

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari aventi diritto al voto.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il Presidente designa tempestivamente i relatori dei singoli progetti.

Art.47 - Ufficio tecnico comunale

Il responsabile del procedimento redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste al precedente articolo.

Sarà inoltre cura del suddetto funzionario la tenuta, con costante e tempestivo aggiornamento, di una mappa catastale o fotogrammetrica sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali.

Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

Art.48 - Controllo igienico sanitario

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con RD 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto. Detto parere ha natura obbligatoria.

CAPITOLO V - ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Art.49 - Domanda di concessione a lottizzare e documentazione a corredo

La domanda per il rilascio di concessione urbanistica a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

A) Il progetto si compone come segue:

- 1) estratto del Piano Urbanistico Comunale;
 - 2) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
 - 3) norme tecniche edilizie di attuazione;
 - 4) una planimetria in scala 1 : 1000/1 : 2000 dalla quale risultino:
 - - orientamento ove occorra, schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti
 - - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti
 - - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
 - - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
 - - strade private
 - - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazioni degli spazi per parcheggio,
 - - indice di fabbricabilità, indice di copertura, altri indici edilizi;
 - - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
 - 5) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2, dalle quali risultino:
 - - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
 - 6) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
 - 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
 - 8) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
 - 9) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
 - - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
- B) Schema di convenzione.

Art.50 - Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa, ovvero dai loro rappresentanti legali.

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.), l'esibizione del titolo o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La domanda di concessione dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del Tecnico progettista sulla conformità urbanistica delle opere previste nel progetto.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

1) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:

- - orientamento;
- - sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
- - edifici esistenti;
- - strade e piazze con toponomastica;
- - quote altimetriche o curve di livello;
- - allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale;
- - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
- - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
- - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavole catastali, ecc.);

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- - orientamento;
- - edificio o manufatto progettato;
- - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
- - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
- - dimensioni dei cortili e loro calcolo;
- - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
- - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
- - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2 da cui risultino:

- - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- 4) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
- - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
 - - apertura di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
- 5) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino;
- - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 6) prospetti in scala 1:100:
- - devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
 - - nonché nelle zone in serie chiusa i prospetti degli edifici confinanti.

La documentazione progettuale prevista per la richiesta della concessione edilizia per qualunque intervento di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione fotografica a colori, di norma impaginata in fascicolo delle dimensioni di cm. 21x29.7, con apposizione della data e delle firma del tecnico responsabile su ogni fotogramma. La documentazione fotografica suddetta dovrà inoltre contenere un riferimento cartografico con precisazione dei “punti di vista” fotografici; le illustrazioni fotografiche dovranno contenere tutti gli elementi di natura particolare e panoramica, necessari alla esatta individuazione e valutazione dei luoghi e degli ambiti di intervento.

La Commissione Edilizia comunale, in caso di motivata necessità ed in considerazione della caratteristica complessiva dell'intervento proposto, potrà richiedere la simulazione fotografica dell'intervento e la eventuale ulteriore documentazione progettuale ritenuta necessaria.

La documentazione fotografica e progettuale di cui al presente articolo potrà essere richiesta dal Comune anche per autorizzazioni riguardanti situazioni edilizie o urbanistiche ritenute di particolare complessità.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

La documentazione progettuale riguardante nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni che prevedano la realizzazione totale o parziale di recinzioni dovrà contenere la progettazione esecutiva del sistema di recinzione.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- a) in muratura tradizionale, con utilizzo di “pietra di campo” ed altezza massima di mt. 1.20;
- b) in muratura, con altezza di mt. 0.80;
- c) secondo la tipologia di cui al punto b), sormontata da struttura ad “aria passante”, fino ad un'altezza massima complessiva di mt. 1.50.

Sono comunque vietate, anche per la recinzione di fondi agricoli o di strutture produttive, recinzioni in muratura di blocchi di cls non intonacate o di altri elementi prefabbricati in calcestruzzo grezzo.

Nei piani urbanistici attuativi il sistema di recinzione dovrà essere oggetto di specifica definizione tipologica e costruttiva, con la individuazione, di norma, di una tipologia unica per intervento.

Deroghe alla normativa di cui al presente articolo potranno essere concesse, su parere della Commissione Edilizia, solo in presenza di particolari e motivate esigenze, adeguatamente documentate.

La documentazione progettuale riguardante interventi edilizi di iniziativa di privati, enti o soggetti pubblici dovrà contenere lo stato di fatto del terreno interessato all'intervento mediante apposito piano quotato, con indicazione delle curve di livello di adeguata equidistanza: le quote contenute nel piano quotato dovranno essere riferite ad un caposaldo fisso, chiaramente individuabile nel terreno.

Le eventuali nuove sistemazioni del piano naturale di campagna per scopi edilizi, derivanti da scavi di sbancamento, rilevati di terreno, riporti e risagomature, dovranno essere analiticamente rappresentati negli elaborati progettuali, in sovrapposizione allo stato attuale del terreno.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione dell'Autorità competente i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, rinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:

- - orientamento
- - strade e piazze con toponomastica
- - quote altimetriche o curve di livello
- - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
- - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- - orientamento.

- - edifici esistenti sulle aree circostanti - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2, dalle quali risultino:

- - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

1) estratto del PUC o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- - orientamento;
- - tracciato di progetto;
- - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
- - strade e piazze con toponomastica;
- - quote altimetriche o curve di livello;
- - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
- - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:

- - tracciato stradale;
- - individuazione delle sezioni;
- - quote altimetriche;
- - asse della fognatura e diametri relativi;

4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- - sezioni;
- - distanze parziali e progressive;
- - quote terreno e quote di progetto;
- - livellette;
- - rettifiche e curve;
- - fognatura stradale e diametri relativi;

5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:

- - area di occupazione;
- - quote di terreno e quote di progetto;
- - dimensione della sede stradale;
- - sezioni di scavo e di riporto;
- - manufatti;
- - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;

6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- - orientamento
 - - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
 - - edifici esistenti
 - - strade e piazze con la toponomastica;
 - - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
 - - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
- - destinazione dei vani;
 - - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
 - - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzi di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
- 3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
- - destinazione dei vani;
 - - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livella.

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune;
- 3) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

La domanda di concessione edilizia dovrà infine contenere la documentazione tecnica e fotografica prevista dalla Legge Regionale 12.08.1998, n. 28 e dalla Direttiva regionale di cui all'art. 4 della stessa L.R. 28/1998. La suddetta documentazione è da intendersi come integrativa rispetto a quella ordinaria prevista nel presente articolo.

Art.51 - Domanda di permesso, documentazione e procedimento relativo

La domanda di permesso per le opere di cui ai precedenti articoli dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:1000 accompagnata da schizzi o fotomontaggi dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto.

Alla domanda dovrà essere allegata copia all'atto di concessione di occupazione di suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico, ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

Art.52 - Contenuto della denuncia e relativo procedimento

La denuncia di cui ai precedenti articoli deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni.

Art.53 - Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Comune a dissentire da essa.

Art.54 - Istruttoria delle lottizzazioni

L'ufficio tecnico comunale, Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41-*quinquies* della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari.

CAPITOLO VI - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.55 - Concessione di costruzione

I provvedimenti del Comune sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi dell'art. 49.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Comune

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art.56 - Varianti

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; qualora entro 60 giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Comune non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni planovolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art.57 - Termini e revoca della concessione

La concessione è revocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni dalla data di rilascio e nello

stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'art. 63 del presente Regolamento Edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione e corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Nel caso in cui l'opera non venga completata entro il termine precedentemente indicato, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione edilizia può essere revocata quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

La concessione edilizia può essere sospesa temporaneamente (con eventuale successiva revoca) quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art.58 - Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura della concessione richiede il preventivo assenso del Comune nella forma della semplice annotazione, da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

CAPITOLO VII - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art.59 - Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui agli articoli precedenti, deve essere inviata per iscritto, ove sia richiesto, l'informazione che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art.60 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme, contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art.61 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art.62 - Vigilanza termini e modalità

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Comune:

- - all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

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

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

Art.63 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione e/o del permesso di cui agli articoli precedenti deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, entro giorni 5 dalla stessa data.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori ai fini della durata della concessione, la data di notificazione della concessione stessa.

Art.64 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate al primo comma dell'art. 17 della legge 10/1977, copia del rapporto va trasmesso all'autorità giudiziaria.

Art.65 - Attività edilizia abusiva

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori, considerati al primo comma dell'art. 31 della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e questi non siano in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente è ammesso a presentare domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Nel caso in cui per le opere ed i lavori considerati al primo comma non sia possibile la sanatoria o essa non venga tempestivamente richiesta, oltre alle ricordate segnalazioni prescritte dall'articolo precedente ed indipendentemente dai risultati cui esse porteranno sul piano penale e fiscale, il Comuni promuove il procedimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli successivi.

Art.66 - Sanzioni amministrative nelle concessioni

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'art. 4 del Regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, il Sindaco ordina, ai sensi del secondo comma dell'art. 32 della citata legge n. 1150/1942, l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere, entro i trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza, i provvedimenti definitivi.

CAPITOLO VIII - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art.67 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

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

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

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato 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, dei macchinari e della 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 provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

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

Art.68 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polveri 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 nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel DPR n. 915 del 10 settembre 1982, tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi,

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Sindaco.

Art.69 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso gli uffici comunali dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima

dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo il DLgs n. 626/94 e DLgs n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

I sopra indicati responsabili 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 lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art.70 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

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

CAPITOLO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art.71 - Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

È fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri discarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL e dell'ufficio tecnico, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art.72 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avverrà dell'ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL

Art.73 - Zone non servite da fognatura pubblica

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente deputate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art.74 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.

Per insediamenti superiori a 5000 m^3 o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art.75 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i concessionari devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art.76 - Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

Art.77 - Isolamenti fonici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Fuori dalle sei classi tipologiche delle zone particolarmente protette dal rumore e fuori dai relativi piani di zonizzazione il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento sono +40 db(A), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di +30 db(A).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio, con valori massimi ammessi di 69 db(A) misurati a ridosso delle pareti.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti e verificate secondo le prescrizioni della legge n. 10/91, ed esenti da patologie di condense.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 agosto 1991.

Art.78 - Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione del DM LL.PP. del 11 marzo 1988 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 *cm* pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 *cm* dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggioli) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art.79 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Comune, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Art.80 - Locali abitabili o agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 *m* riducibili a 2,40 *m* per i corridoi i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nel caso di locali destinati alla residenza, aventi il solaio di chiusura inclinato o comunque non orizzontale, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in mt. 2.50, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a mt. 2.70; i suddetti valori sono rispettivamente fissati in mt. 2.10 e mt. 2.40 per gli ambienti destinati a bagni e locali igienici, ripostigli, corridoi e simili.

Nei locali destinati ad attività commerciali e direzionali l'altezza interna minima di ogni singolo ambiente è fissata in mt. 3.00, sia in presenza di solai orizzontali che inclinati, con esclusione degli immobili già ultimati alla data di approvazione del presente R.E., purchè abbiano una altezza non inferiore a mt. 2.70.

Il conseguimento della abitabilità e agibilità è consentita nelle modalità previste dal DPR n. 425 del 22 aprile 1994.

Art.81 - Cucine

Le cucine devono di norma essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'areazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art.82 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni, e 1,00 m nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- - cabina con dimensione interna minima di 0,90 m per 1,30 m, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- - porta a battenti o a scorrimento laterale, aente larghezza minima di 0,80 m;
- - meccanismo di autolivellamento;
- - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

Art.83 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in 2,40 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

Art.84 - Locali non abitabili od agibili a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,10 m. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

Art.85 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati modificati possono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno.

Art.86 - Rifornimento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

CAPITOLO X - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.87 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art.88 - Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art.89 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, DPR n. 412 del 26 agosto 1993, con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità, nonché alle norme del contenimento dei consumi energetici previsti dalla legge n. 10/1991 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli operatori titolari di concessione devono depositare presso l'ufficio tecnico comunale i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso.

Art.90 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- c) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100,00 m^2 ;
- d) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- e) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30,000 Kcal/h;
- f) edifici a struttura metallica.

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;

- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiore a 200 *mm* di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 *m* rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 *cm* da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art.91 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art.92 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui alle “Prescrizioni Antincendio”, è richiesto il collaudo del Comandante provinciale Vigili del Fuoco.

CAPITOLO XI - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Art.93 - Licenza d'abitabilità e di agibilità

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione, restauro, risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione d'uso del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando:

1. il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal *Direttore dei Lavori* attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
2. copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche secondo le prescrizioni della legge n. 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. avvenuta iscrizione presso NCEU delle unità oggetto di richiesta;
4. avvenuto deposito delle norme contenenti sugli impianti così come previsto dalla legge n. 46/90;
5. il certificato di collaudo degli impianti stessi, articoli 6 e 8 della legge n. 46/90;
6. il progetto per il contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni contenute nella legge del 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune rilascia il certificato di abitabilità; entro detto termine può disporre l'ispezione da parte degli uffici Tecnici Comunali, che verificano l'esistenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme.

Il Responsabile del Servizio fissa il giorno e l'ora della visita del tecnico comunale e del funzionario della USL e la comunica al titolare della concessione edilizia, ed al direttore dei lavori, che ha diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, nonché di quelle riguardanti la eliminazione delle cosiddette “barriere architettoniche” il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Comune provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quanto incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

In caso di silenzio da parte dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abilità si intende attestata. Entro i successivi 180 giorni il Sindaco può disporre l'ispezione di cui ai precedenti comma del presente

articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme.

Art.94 - Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli ove 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) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnico, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed 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 o disimpegni comunicanti quando superano i $12\ m^2$ di superficie o gli $8\ m$ di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditori;
- g) stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a $12\ m^2$;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a $5\ m^2$;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

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

Art.95 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) *Locali di categoria A1*

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 94, non deve essere inferiore a 2,70 m.

Nel caso di soffitti inclinati o mosti, sottotetti, tali altezze devono essere intese come altezza media minima.

2) *Locali di categoria A2*

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 94, non deve essere inferiore a 3,00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici.

3) *Locali di categoria S*

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

I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) *Locali di categoria S*

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

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o sale di soggiorno o pranzo.

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

Tutti 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 articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento e il rivestimento delle pareti fino ad una altezza minima di,50 m, 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 dimensione minima di 1,50 x 1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte 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 di 1,80 x 1,80 m.

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

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A, con esclusione di quelli compresi nelle zone A e B1, devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati 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 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

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 superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a $0,80\ m^2$.

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

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Art.96 - 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, appartamenti e piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/18 della superficie del piano.

Art.97 - Soffitti inclinati e soppalchi

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

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella 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 2,00 m sia al disopra che al disotto del soppalco.

Art.98 - 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, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,00 m, salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 1,60 m il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa 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.99 - Piani interrati

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

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione dei punti g) e S3 a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

Art.100 - Sottotetti

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti 2,20 m, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di 0,40 m e non possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli, 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 essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/91 o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 m inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art.101 - Locali integrativi per la residenza

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

Gli edifici con un numero di unità immobiliari superiori a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).

Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 m^2 ; tale superficie deve essere aumentata di 1,6 m^2 per ogni unità abitativa oltre le 6.

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

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile **S_u** dell'edificio, di cui al precedente art. 29, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione, purché ne venga vincolata la destinazione con relativo atto unilaterale d'obbligo.

L'accesso a detti locali deve avvenire tramite percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedisce capacità motorie.

CAPITOLO XII - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art.102 - Rampe e accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinate a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10 m.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a 0,16 m; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

Art.103 - Passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi 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 livellata inclinata ed il ciglio della strada e deve essere una distanza pari ad almeno 3,50 m.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdrucciolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari 0,90 m.

Art.104 - Chiostrine

Le chiostrine come definite dai precedenti articoli. del presente regolamento sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno 3,00 m.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art.105 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed esse armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate, anche a carattere provvisorio.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art.106 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, deve essere previsto almeno un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a 1,20 m rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,70 m; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art.107 - Statica delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il DM LL.PP. del 16 gennaio 1996, nonché al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'art. 7 legge n. 1086 del 5 novembre 1971.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4 febbraio 1915, n. 148, secondo che ricorrono o meno le circostanze della urgenza dei lavori.

Art.108 - Altezze massime e minime

L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non può essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuità con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio è da assimilare a quello pubblico.

Quando non sia diversamente stabilito dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sempreché ciò sia compatibile con la tipologia edilizia prescritta per le singole zone urbanistiche, l'altezza minima delle costruzioni non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima prevista ai sensi dei precedenti commi.

Art.109 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Art.110 - Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art.111 - Sistemazione dei marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al RD 14 aprile 1910, n. 639.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto È a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Art.112 - Chiusura di aree fabbricabili

È in facoltà del Comune di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3,00 m.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

Art.113 - Zoccolature, serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art.114 - Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 m^3 di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui alle “Prescrizioni Antincendio” devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni 20 m^3 di costruzione.

Art.115 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturamento dell'ambiente, è facoltà del Comune, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Art.116 - Cortili

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a 10 m.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

È concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con esclusione di locali ad uso abitazione, solo quando risultino

rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui agli articoli delle “Prescrizioni igienico-edilizie”.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il pianterreno.

Art.117 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art.118- Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamenti nel mondo seguente:

- a) fino a 4,00 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 10 cm;
- b) oltre i 4,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 m.

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m è vietato ogni aggetto sull'area stradale superiore a 10 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 m devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese

Art.119 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

CAPITOLO XIV - DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art.120 - Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 30,00 m; devono essere previste di concimaia situata a distanza non minore di 30,00 m dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 m dalle strade, non minore di 50,00 m da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 10,00 m dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di 250 m dai centri abitati esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art.121 - Allevamenti zootechnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootechnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPITOLO XV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.122 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata artificiale;
- b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 m;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 m³ per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art.123 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art.124- Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.125 - Campeggi liberi occasionali

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

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche.

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

Art.126 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'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 Comune può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico - Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o la 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 (roulettes 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 nei precedenti articoli del presente regolamento.

Art.127 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, previste in aeree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiato e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m.

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

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 6,00 m² e l'altezza massima totale non può superare i 3,00 m.

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 ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

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

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

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

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

Art.128 - 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.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

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

Art.129 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Comune, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del Servizio, sentito la Commissione Urbanistico - Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione

permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte 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 le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

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

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

Art.130 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzato dal Comune, 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 luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art.131 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche non è ammessa.

È soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Servizio, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario, per il deposito dei materiali di risulta dei cantieri edili.

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

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

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

È ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo degli R.S.U. per risanamento igienico - ambientale, depositando presso gli uffici comunali il progetto (ante e post operam) e relazione tecnica, documentazione fotografica, delle opere da eseguire.

L'intervento deve prevedere una piantumazione in rapporto minimo di 1/150 m^2 .

Art.132 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, e subordinata a l'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'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

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

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

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo di 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 a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio, sentito il Tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzanti anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo, di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art.133 - Taglio dei boschi

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

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

Art.134 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa previa autorizzazione del Comune, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

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

CAPITOLO XVII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.135- Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento. In caso di contrasto fra norme del Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione dello strumento urbanistico regionale prevalgono queste ultime.

Art.136 - Poteri in deroga

Il Responsabile del Servizio, nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Art.137 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.