



CITTÀ DI AVIGLIANO

Corso E. Gianturco
85021 AVIGLIANO (PZ)
Tel. 0971/701811 Fax 0971/701861

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I

CAPITOLO I NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, è disciplinata dal presente Regolamento oltre che dalle leggi statali e Regionali e dai Regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti Urbanistici vigenti.

ART. 2

Soggetti legittimati a richiedere la Concessione.

Sono aventi titoli legittimati a richiedere la Concessione per nuova opera:

- 1) - Superfidiario al di sopra e di sotto del suolo.
- 2) - Enfititea in forma perpetua.
- 3) - Usufruttuario con il consenso del titolare della nuda proprietà.
L'Usufruttuario potrà richiedere concessione autonomamente limitatamente alla esecuzione dei lavori di ordinaria e manutenzione o restauro.
- 4) - Titolare di diritto derivante da un contratto preliminare di compravendita purché stipulato in forma scritta ai sensi dell'art.1351 c.c.
- 5) - Diritto derivante da provvedimento esecutori.¹
- 6) - Affittuario di fondo rustico per esecuzione di lavoro di miglioramento.²
- 7) - Il tutore
- 8) - Per i fabbricati esistenti, il Capo Condomino, in assenza la domanda deve essere presentata da tutti i proprietari congiuntamente.
Per interventi di manutenzione straordinaria e restauro ecc., sono legittimati:
 - 9) - Titolari di diritto di usufrutto uso ed abitazione.
 - 10) - Titolare di diritto reale di servitù prediali coattive o volontarie.
 - 11) - L'affittuario agrario o concessionario terre incolte.
 - 12) - IL locatario solo per la manutenzione straordinaria urgente.³
 - 13) - Il Curatore.
 - 14) - Per i fabbricati condominiali, il capo condomino in mancanza da tutti i proprietari congiuntamente.

ART. 3

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art.5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a)- nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b)- demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c)- ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al successivo art.9;
- d)- opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al successivo art.9;
- e)- installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- f)- costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g)- realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h)- esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette e pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i)- la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l)- Gli scavi, rinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- m)- costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- n)- costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- o)- modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

Art. 4

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente articolo 3 considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- a)- installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
 - b)- apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, e discariche.
- Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale), la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.
 - Per quanto riguarda le modalità di richiesta per la Concessione relativa alle opere di cui alle lettere a) e b) si invia al Titolo III del presente Regolamento.

¹ Beneficiario di occupazione di urgenza

² Art. 11-14 e 16 della legge 11.2.1971 n. 11

³ Art. 1157 Codice Civile.

Art. 5

Opere soggette ad autorizzazione

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

A)- Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;

B)- I lavori e le attività di cui appresso:

- 1)- L'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - 2)- La sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico o destinato a parcheggio;
 - 3)- L'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - 4)- Tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc.;
 - 5)- I depositi di materiali su aree scoperte;
 - 6)- L'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
 - 7)- L'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli, merci in genere;
 - 8)- L'uso di acque e di scarichi pubblici;
 - 9)- La trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - 10)- L'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (*energia solare, eolica ecc.*)
 - 11)- La manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al successive art.9;
 - 12)- L'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 13)- Gli allacciamenti alle reti delle fognature comunali, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
 - 14)- La realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
 - 15)- Lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
 - 16)- L'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
 - 17)- **Il collocamento di inferriate, di antenne radiotelevisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;**
 - 18)- L'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
 - 19)- La manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
 - 20)- Il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - 21)- Il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
 - 22)- L'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe de fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità della autorizzazione da parte degli Enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
 - 23)- La costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti Comunali nonché le norme legislative e regolamentari Statali e Regionali.
- Le autorizzazioni che comportino modifiche e sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

ART. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art.34 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art.5 i seguenti lavori ed opere, purché gli stessi non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

A)- La manutenzione ordinaria comprendente:

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

ART. 7

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo del proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di Concessione di cui al successivo art.14.

ART. 8

Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

- La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, come

stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

- La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.
- A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.
- Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tale opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al comune una corrispondente fideiussione bancaria insieme all'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive o a collaudo avvenuto delle opere stesse.
- La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.
- A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.
- Tale fideiussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.
- Le opere di Urbanizzazione di cui venga autorizzata l'esecuzione diretta devono essere realizzate interamente, pertanto non è ammessa la realizzazione parziale delle opere stesse anche se dal computo dei lavori si deduce che l'onere derivante al concessionario sia superiore agli oneri calcolati con i parametri di cui alla Delibera Consiliare di approvazione delle tabelle parametriche.
- Lo scomputo del contributo per la esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria, riguarderà la sola parte di contributo riferito a tali oneri, pertanto, nel caso in cui gli oneri per l'esecuzione delle Urbanizzazioni primarie dovesse essere maggiore del contributo calcolato con le tabelle parametriche di cui alla citata delibera Consiliare di approvazione, non è ammissibile il conguaglio mediante l'esonero della quota parte di contributo attinente le Urbanizzazioni Secondarie.
- Le somme riscosse quale contributo per opere di Urbanizzazione , nonché per l'applicazione delle sanzioni Amministrative , possono essere impiegate esclusivamente per la realizzazione e miglioramento delle opere di Urbanizzazione, nonché per l'acquisizione di aree all'interno dei P.P.
- La proposta di utilizzo dei fondi, redatta dall'Amministrazione Comunale e corredata dagli atti tecnici, deve essere sottoposta obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia, per poter essere sottoposta alla
- definitiva approvazione del Consiglio Comunale.

ART. 9

DEFINIZIONI

- 1) **Costruzione:** Ai fini del presente regolamento per Costruzione si intende: qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzati in muratura o con l'impiego di altro materiale; qualsiasi opera, anche avente i requisiti della amovibili ma che venga realizzata per una utilizzazione permanente. Qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costruire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsiasi maniera la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) **Fronte:** per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alla porzioni di facciata più esterna, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) **Ricostruzione:** Per ricostruzione si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 4) **Ampliamento:** Per ampliamento si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione:** Per sopraelevazione si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 6) **Ristrutturazione edilizia:** Per Ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione o la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 7) **Ristrutturazione Urbanistica:** Per Ristrutturazione urbanistica si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 8) **Restauro e risanamento conservativo:** Per restauro e risanamento conservativo si intendono tutti quei interventi volti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.
- 9)- **Manutenzione ordinaria:** Per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 10) **Manutenzione straordinaria:** per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici ,sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (*cortili, chiostre, ecc.*),qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.
- 11) **Disposizione planovolumetrica degli edifici -** la disposizione planovolumetrica degli edifici che rappresenta uno degli elementi costitutivi degli strumenti

urbanistici esecutivi del PRG, non si intende come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Essa in presenza di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che saranno costruite in archi temporali di una certa entità, è formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

- Pertanto, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, essa viene individuata mediante una impostazione planovolumetrica di base.
- Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 10

Parametri urbanistici ed edilizi

1) *Vc - Volume capitario (mc x Ab)*

- Per volume capitario si intende il volume residenziale abitativo da assegnare ad abitante da insediare o insediato ed è calcolato nella misura di 100 mc x Ab.

2) *St - Superficie territoriale (Ha)*

- Per Superficie territoriale si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

3) *It - indice di fabbricabilità territoriale (mc. / Ha)*

- Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto tra il volume residenziale massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.
- Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

4) *Sf - Superficie fondiaria (mq)*

- Per superficie fondiaria, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità d piano e le superfici destinate alle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.
- Tale superficie può essere suddivisa in lotti.
- In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

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

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

6) *Sm - Superficie minima del lotto (mq)*

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

7) *Su1 - Superficie destinate ad opere di urbanizzazione primaria (mq)*

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

8) *Su2 - Superficie destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)*

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

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

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

10) *Sc - Superficie coperta di un edificio (mq):*

- Per superficie coperta di un edificio si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra ed entro terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda ecc.

11) *Su - Superficie utile (mq)*

- Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi, le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati ed i servizi tecnici.

12) *Sa - Superficie utile abitabile (mq)*

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

13) *V - Volume di edificio (mc)*

- Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione agricola ad uso familiare.
- Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenze inferiori al 30%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

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

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

14) *Hf - altezza delle fronti di un edificio (m):*

- Per Altezza delle fronti di un edificio si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato e interessato dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso sia il sottotetto abitabile o meno.

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

- L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

- Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tale altezza, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

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

- Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente superare in sbancamento i m 3 e in natura del terreno stesso.

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

15) *H - Altezza della costruzione(m)*

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

16) *Df - distanza tra la fronti (m)*

- Per distanza tra le fronti degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti, pensiline e simili.

- E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone.

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

- Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre, in tal caso la distanza può essere pari alla metà del distacco previsto fra le fronti finestrate.

- Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

- Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3⁴ di cui al successivo articolo.

- La distanza tra due costruzioni e corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10.

- Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche ed in caso di pareti non finestrate.

17) *D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)*

- Si intende per distanza dai confini o dal filo stradale la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili e la linea di confine o di filo stradale.

- E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici. **La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.**

- Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà ma con l'accettazione del proprietario confinante.

18) *N - Numero dei piani*

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

19) *Lm - Lunghezza massima delle fronti*

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

20) *Spazi interni agli edifici*

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

a) - *Patio*

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

- b)- Chiostrina
- si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c)- Cavedio
- Si intende per cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzata con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.
- 21)- *Indice di piantumazione (n/ha)*
• Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.
- 22)- *Nelle zone agricole la superficie del lotto è quella indicata dal P.R.G.*

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICO -EDILIZIA

ART. 11

Composizione della Commissione Urbanistica-Edilizia.

la Commissione Urbanistica-Edilizia comunale è composta da n° 10 componenti, qui di seguito indicati :

A- Membri di diritto:

- 1)- Sindaco che la presiede.
 - 2)- Assessore all'Urbanistica o ai lavori Pubblici che la presiede in caso di assenza del Sindaco.
 - 3)- Dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.
 - 4)- Dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.
 - 5)- Dall'Ufficiale Sanitario.
- B- Membri Elettivi:
- 6-7)- Da due rappresentanti, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale.
 - 8-9)- Da due tecnici, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale fra gli scritti agli Albi o Collegi professionali della provincia.

10)- Da un esperto legale designato dal Consiglio Comunale.

I componenti di cui innanzi vengono eletti con un'unica votazione.

- Per le pratiche di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte su problemi da trattare.
- Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune, designato dal Sindaco.
- I componenti elettivi della Commissione Urbanistico-Edilizia restano in carica fino alla naturale scadenza del Consiglio Comunale.
- Il Componente di nomina Consiliare, che cessa dall'Ufficio prima della scadenza naturale del Consiglio Comunale, viene sostituito, ed il sostituto rimarrà in carica fino al termine del mandato del Consiglio Comunale medesimo.
- Sia ai componenti elettivi che ai membri di diritto è attribuita l'indennità di presenza prevista dall'art. 10 della Legge 27.12.1985, n. 816. In caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì il rimborso delle spese di viaggio.
- I componenti elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.
- La decadenza opera di diritto. I componenti che dovessero incorrere nella pronuncia di decadenza ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale.
- Il Sindaco o l'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici, nella qualità di Presidente della Commissione Urbanistico-Edilizia, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza di uno dei componenti elettivi, ha l'obbligo di promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale il quale procede, nelle stessa seduta, alla nomina del nuovo componente, in sostituzione di quello decaduto.
- Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide con la presenza della metà più uno dei componenti.
- Le decisioni della Commissione Urbanistico-Edilizia vengono assunte a maggioranza dei Componenti presenti.
- In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente.

ART. 12

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a)- sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani particolareggiati, dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b)- sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c)- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d)- sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e)- sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 3;
- f)- sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 5 punto A), per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g)- sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- h)- sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- i)- sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo II-Capitolo II-relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.
- l)- sui progetti redatti dall'Amministrazione Comunale per l'impiego delle somme derivanti dal pagamento degli oneri di Urbanizzazione;
- m)- Sulla revoca di concessione Edilizia o suo annullamento.

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

ART. 13

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di Sottocommissioni

- La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza Municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
- La Commissione è convocata dal Presidente con un invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno cinque giorni.
- Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ed esse almeno la metà +1 dei commissari.
- I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti.
- Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.
- Il Presidente in carica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 18, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, invita i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.
- I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente.
- Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.
- La Commissione ha la facoltà di sentire, durante l'adunanza, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
- La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 18.
- Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura esaminato nella seduta del..... dalla Commissione Urbanistico-Edilizia.
- Le domande devono essere vidimate da almeno un membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.
- Nel caso di parere discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.
- Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro quindici giorni dalla data dell'adunanza.
- Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

CAPITOLO III RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI.

ART. 14

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all art. 3 vanno redatte su apposito modulo regolarizzato ai fini del bollo indirizzato al Sindaco e deve contenere:

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

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1)- L'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2)- L'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3)- L'impegno di comunicare in caso di variazione i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4)- L'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5)- La documentazione attestante che il richiedente la concessione rientra tra gli eventi titoli legittimati.

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

- 6)- atto di asservimento secondo lo schema allegato;
- 7)- nelle zone agricole la realizzazione delle strutture aziendali è subordinata alla presentazione di una relazione tecnico-agro-economica che ne giustifichi l'entità in relazione alla produttività dell'azienda agricola. Il richiedente deve impegnarsi con atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà al mantenimento

⁵ Come modificata con D.P.G.R. N. 91 del 31.1.1991.

per 19 anni della destinazione d'uso pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 28.11-77 n.10 e succ.

- 8)- Parere dell'ufficiale Sanitario del Comune sulla rispondenza dei requisiti igienico sanitari dell'opera. A tal uopo va inviata separata domanda indirizzata direttamente all'Ufficio Sanitario ed alla quale devono essere allegati tutti gli atti occorrenti per la formazione del giudizio di igienicità, in conformità dell'allegato n.1 al presente Regolamento.

ART. 15

Documenti a corredo della domanda di concessione

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

- 1) corografia in scala non inferiore a 1 / 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m.400 almeno rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- 4)- planimetria del lotto recante:
 - a)- gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b)- l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c)- l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d)- l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e)- la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f)- l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5)- Piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (*volumi tecnici*) e della destinazione dei singoli locali;
- 6)- almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m 40 con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione.
- 7)- prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8)- l'eventuale progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 9)- documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;⁶
- 10)- Progetto di massima degli impianti elettrici con allegato i relativi elaborati tecnici sommarî, il progetto dovrà essere esibito all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica in duplice copia di cui una copia verrà restituita al concessionario in attestazione di avvenuto deposito.
- 11)- computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/c esecutivo vigente;
- 12)- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 13)- grafici delle piante, delle sezioni e dei progetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
 - I disegni devono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli dei n. 2, a 1:500 per quelli del n. 4 e 1:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.
 - Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni: devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle coperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.
 - Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
 - Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.
 - Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati nonché le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.
 - Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.
 - Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio Sanitario.
 - Per le aree, gli edifici e le opere soggetti e speciali leggi o regolamentazione comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.
 - La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici Regionali competenti ai sensi dell'art.82 del DPR 24.7.1977 n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove nel caso per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.
 - Per le opere e i lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti deve essere esibita l'autorizzazione dell'Ufficio competente.
 - Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione -

tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune, tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

- Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del volume totale edificato, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
- Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.
- Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art.5, punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata, dell'autorizzazione suddetta.

ART. 16

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art.5 punto B), deve presentare al Sindaco domanda su apposito modulo regolarizzato ai fini del bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Per le autorizzazioni relative all'art.5 punto A), le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo IV del presente Regolamento edilizio.

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

- a)- L'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
 - b)- L'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.
- A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
- 1) pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta d'autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
 - 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza
 - 3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (*rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.*) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi degli spazi pubblici (*vie o piazze*)
 - 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali regionali e statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

ART. 17

Presentazione ed accettazione delle domande di Concessione o autorizzazione.

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

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

ART. 18

Istruttoria preliminare della domanda.

- Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.
- Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistica - Edilizia.
- In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.
- Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 19

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art.17.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la Concessione o l'Autorizzazione di cui al punto A) del precedente art.5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti dei seguenti organi.

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

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

ART. 20

Lavori eseguibili senza progetto.

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti art.14 e art.15 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art.9, sempre che non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi, per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

⁶ Legge 30.4.1976 n. 373 e D.M. 10.3.1977, Legge 10/91 e successive integrazioni e modificazioni

ART. 21

Progetti di massima.

- E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi e opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della commissione Urbanistico - Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.
- E' consentito inoltre presentare più progetti di massima fra i quali la Commissione Urbanistico - Edilizia potrà scegliere quello più aderente alle caratteristiche ambientali ed urbanistiche dell'area oggetto dell'intervento.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 22

Rilascio delle concessioni

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

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

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

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

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro 15 giorni successivi alla adunanza della Commissione.

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

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

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

Nel caso di opere di minore entità mediante lettera con firma autenticata.

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

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotata il parere diffidente della Commissione Urbanistico - Edilizia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 23

Efficacia e validità della concessione - Responsabilità.

- Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività Urbanistico - Edilizia.
- La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.
- In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione stessa, il Sindaco, accertatene la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.
- In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.
- Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice e (l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 24

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

- La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 330 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.
- Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del Concessionario.
- La durata complessiva della Concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.
- Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico - Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.
- E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del Concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.
- Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il Concessionario deve richiedere una nuova concessione.
- Nel caso di opere di ridotta entità o di concessione relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico - Edilizia, può stabilire tempi più brevi per l'ultimazione dei lavori.
- L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

- a)- sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b)- il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di legge o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzato;
- c)- il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva Direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART. 25

Deroghe

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

ART. 26

Modalità per le autorizzazioni.

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

Il Sindaco sentito il tecnico Comunale e L'Ufficio Sanitario ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordati.

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

ART. 27

Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

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

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

- a)- quando sono state ottenute con dolo od errore provocato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati
 - b)- se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di legge e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.
- Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

ART. 28

Variante al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione.

- Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.
- Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e, in assenza di una determinazione del Sindaco, sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione.

- Una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.
- Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.
- In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
- La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi l.6.1939, n. 1089, e 29.6.1939 n. 1497.

ART. 29

Ricorso del richiedente al TAR.

- Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

CAPITOLO V ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 30

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori, almeno 10 giorni prima, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

- la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - I punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).
- Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.
 - In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il Direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.
 - Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
 - Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.
 - Ogni inerente variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni e, la stessa, deve essere confermata dal timbro e firma del Direttore delle opere.
 - Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio tecnico Comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 24.
 - Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
 - Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.
 - Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.
 - Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 31

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

- Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.
- La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione, degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 32

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

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

ART. 33

Interruzione dei Lavori

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

ART. 34

Ultimazione del rustico e dei lavori

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

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

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

ART. 35

Inadempienza delle disposizioni regolamentari.

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

Quando l'osservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro del LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

ART. 36

Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

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

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

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ed avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità.

Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti ai sensi della legislazione vigente:

- Certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;⁷
- Certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- Licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato.
- Certificato di conformità rispetto alle norme di cui alla legge 2.2.74 n.64 redatto dal Direttore dei lavori a norma della legge Regionale n.40/82.

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

- che sia stata rilasciata dal sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione e autorizzazione;
- che siano state rispettate le destinazione d'uso previste nel progetto approvato;
- che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- che la ricostruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- che sia stato effettuato il deposito del progetto all'Ufficio del Genio Civile, ai sensi della legge 2.2.1974 n. 64 come integrata con legge Regionale 29.11.1962 n.40. Inoltre, da parte del Direttore dei lavori deve essere rilasciata apposita dichiarazione di conformità.

l) che sia stato effettuato il deposito del progetto degli impianti elettrici e venga prodotto certificato di collaudo dello stesso, redatto da tecnico abilitato, così come disposto dal successivo art.48.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

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

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

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 160 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini delle verifiche dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza.

⁷ Per i fabbricati di altezza superiore a 24 mt. e per costruzioni industriali e commerciali o di carattere speciale.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.

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

ART. 37

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, alla vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm.40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

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

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

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

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

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

ART. 38

Scarico dei materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

ART. 39

Responsabilità degli esecutori di opere.

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

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove 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. 40

Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico.

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

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO II PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 41

Salubrità del terreno.

- È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
- Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.
- In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti

ART. 42

Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 60, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione

avvenute, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 60, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.71.

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

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

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

ART. 43

Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art.60, nelle categorie A e S, devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

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

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

ART. 44

Isolamento fonico.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 60 come A1 -A2 - S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

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

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

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

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

ART. 45

Classificazione delle acque.

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

- Acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi
- Acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimento di lavaggio, compiuti da imprese artigianali o commerciali;
- Acque Luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- Acque inquinanti: sono quelle di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 46

Modalità di scarico delle acque

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 47 Rifornimento Idrico.

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art.60, come A1 -A2 - e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

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

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

ART. 48 Impianto Elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art.60, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 49

Deposito temporaneo di rifiuti solidi.

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi.

E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (*lattine, bottiglie, ecc.*).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno.

Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura.

Se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2.000

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

ART. 50

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.

Tutti i locali classificati, nel successivo art.60, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate rispetto al volume del vano e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 60, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Il ricambio d'aria deve avvenire in ragione di 1,2 mc. per ogni 1.000 Kcal.

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

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

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

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

ART. 51 Impianti speciali.

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

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto;

Prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario e da un tecnico abilitato.

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

ART. 52

Impianti per le lavorazioni insalubri.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in

quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

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

CAPITOLO II PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 53

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24

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

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

ART. 54

Centrali termiche.

A) Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
 - 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc.
 - La separazione da detti locali (*ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog*) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
 - 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
 - 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc. deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.
- B) centrale termica a gas di rete:
- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
 - 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzati con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
 - 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
 - 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza.⁸
 - 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 55

Autorimesse

- 1) il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.
- 2) l'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa;
 - La separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni.
 - Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale;
 - Scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6,00 con porte interdistanti non meno di m 2.
- 3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a metri 4.

⁸ Legge 6.12.1971 n. 1083.

- 4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m. 2,50.
- 5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone.
- Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi al muro.
- 6) le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentate con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2.000 mq.
- Le autorimesse al 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1.500 mq e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non superiore a mq 750.
 - Tra le autorimesse del 1° e del 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.
 - Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.
 - Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.
- 7) Gli impianti elettrici devono essere a regola d'arte e conformi alle norme CEI.
- 8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto a "trappola".
- 9) Nelle autorimesse interrate non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.
- 10) In prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca da incendio da mm 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.
- 11) Nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.
- 12) Devono essere installati n.1 estintore a schiuma da lt 10 o di tipo equivalente e n. 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq di superficie utile.
- 13) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (*scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.*) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi.
- 14) L'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale non inferiori, a secondo dell'ubicazione e dell'altezza dell'autorimessa, a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle al piano terra aventi superfici di aerazione su un solo lato da impianti di aerazione meccanica o da camini da aerazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria, le prese di aspirazione, devono essere a 40-60 cm dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a metri 1 oltre la copertura del fabbricato soprastante o adiacente l'autorimessa.

La superficie di aerazione naturale non può essere inferiore al 1/20 della superficie del pavimento.

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

ART. 56

Nullaosta dei Vigili del Fuoco.

Il nullaosta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente art.36 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24 , di costruzioni industriali o di carattere speciale (*ricettivi, ricreativi culturali, commerciali, comunitari, ecc.*).

ART. 57

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

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

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

ART. 58

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.

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

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

ART. 59

Rinvio a leggi particolari.

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate, Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPITOLO III CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ'

ART. 60

Classificazione dei locali.

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende

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

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

Il tipo S1 comprende:

I servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o scarsa sorveglianza;
- lavanderia e stenditori;
- stalle porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

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

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

ART. 61

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.60, non deve essere inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,55 nei Comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia.⁹
- Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza minima.

2) Locali di categoria A2

- L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art.60, non deve essere inferiore a m 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.
- Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1 S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) superfici minime e caratteristiche

1) locali di categoria A1

- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti, mq 10 per ciascuno dei successivi.
- Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.
- I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14
- La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a mt. 2,10.

- I locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di mq 5 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.
- In alloggio di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc che si aprono su altro locale (*soggiorno o pranzo*) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.
- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.
- L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

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

3) Locali di categoria S

- I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.
- I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliare (*appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.*) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.
- Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vano, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.
- Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punto a), c) e d) nel precedente art.60, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
- La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima mt 0,90.
- I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.
- Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.
- Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x m. 1,80.
- I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente art. 60, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

c) Illuminazione e ventilazione

- Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.
- I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
- L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.
- La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.
- I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
- Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.
- I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

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

ART. 62

Classificazioni dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S3.

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

ART. 63

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m 1,60 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 della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

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

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

ART. 64

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 m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.
- Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dell'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. 65

Piani interrati

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

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

ART. 66

Sottotetti

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

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

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

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

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

ART. 67

Locali integrativi per la residenza

- Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.
- Devono inoltre essere dotati di un ripostiglio per il deposito dei bidoni per i rifiuti solidi Urbani la cui chiave deve essere consegnata ad ogni inquilino e essere depositata presso l'Ufficio igiene del Comune.
- Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiori a 6 devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (*giochi dei bambini, riunioni condominiali, ecc.*). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6. Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.
- Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, di cui al precedente articolo e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione. L'accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

CAPITOLO IV
PRESCRIZIONI VARIE

ART. 68

Norme di buona costruzione

- Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.
- I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

ART. 69
Zoccolature

- Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.
- Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 70
Elementi aggettanti

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

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

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi di larghezza non inferiore a mt. 1,50 tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.

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

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

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

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

Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

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

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

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.¹⁰

ART. 71
Intercapedini

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

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

ART. 72
Coperture

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

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

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

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

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

ART. 73

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

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

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

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

ART. 74

Uscite dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

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

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

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

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

antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad altezza pari a 0,90 m.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel successivo Cap. VII.

ART. 75
Marciapiedi e porticati

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

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

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

ART. 76
Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

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

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

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

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

ART. 77

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

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

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

ART. 78

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

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

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente¹¹ e senza pregiudizio dell'azione penale.

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

ART. 79

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

¹⁰ In generale non sono ammesse strutture a sbalzo a meno dei cornicioni fino a mt. 1 e balconi fino a mt. 1,50.

¹¹ Art. 1-3 T.U. 26.6.1924, n. 1058.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico - Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

ART. 80

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella Concessione e/o Autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 81

Antenne radio- televisive

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

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

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

ART. 82

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semi - permanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devo essere realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 83

Mostre, vetrine e insegne in genere

- L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.
- Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.
- Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
- Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.
- L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
- L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarsi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.
- Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.
- E' consentito di opporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.
- In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.
- Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.
- Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.
- Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (*commerciali, studi, ambulatori, ecc.*) il progetto deve individuare

appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

- A norma della legislazione vigente¹² sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.
- Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.
- Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.
- Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nullaosta della competente Autorità.
- I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.
- Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.
- I cartelli e i mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.
- Decoro inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.
- Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla Legislazione vigente.

ART. 84

Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

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

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

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.t. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela e le frange, che scendono al disotto di m.t. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea, ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (*Demaniali, paesistici, ecc.*), deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 85

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

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

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

ART. 86

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.39, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

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

Nuove costruzioni o ricostruzioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle altre autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

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

¹² Art. 11 legge 15.6.1959 n. 393.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o far effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 87

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislatura vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.¹³

ART. 88

Zone verdi e parchi

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 89

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione, nel caso di destinazione extra - residenziale (*uffici, negozi, ambulatori, ecc.*) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art.5, del D.I. 2.4.1968, n.1444.

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

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

CAPITOLO VI DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 90

Norme edilizie

Le costruzioni rurali, ¹⁴ destinate ad abitazione, devono essere isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

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

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20.

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

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art.61.

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

ART. 91

Norme igieniche

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

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

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.

Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento di cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 47.

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 60, e dotato dei seguenti impianti igienici:

vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art.46.

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

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

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

ART. 92

Impianto di riscaldamento e acqua calda

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

Le Amministrazioni Comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

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

ART. 93

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art.79 le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 94

Collegamenti alla viabilità

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

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

ART. 95

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

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

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
 - 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.46;
 - 3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di griglia o comunque di altro materiale idoneo;
 - 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
 - 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m.t. 2,70.
- Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- 6) Tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
 - 7) Ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
 - 8) Le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
 - 9) I tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stitilicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale Sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato.
 - 10) Per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (*rifornimento idrico, fognature, ecc.*), le concaime e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 96

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

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

¹³ Legge 1.6.1939 n. 1089:Tutela cose interesse storico-artistico.

¹⁴ R.D. 27.7.1934 n. 1265 e T.U. Leggi Sanitarie.

ART. 97

Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di costatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

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

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

ART. 98

Stalle e concimaie

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

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

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento.

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

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

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

CAPITOLO VII NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 99

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 100

Percorsi pedonali

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

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m.1,50.

Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, deve essere di cm. 2,5, non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

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

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

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

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

B)- Un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale.

C)- Un corrimano posto ad una altezza di 0,80 m. e prolungato per 0,50 m. nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

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

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

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

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

ART. 101

Parcheggi pubblici e/o pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A - Al fine di agevolare il trasferimento dell'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi, le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio, devono essere, o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

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

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

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

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

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

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

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

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

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato e la connessa zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche "zebre".

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

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

ART. 102

Accessi

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 103

Piazzola di distribuzione

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

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

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

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

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

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

ART. 104 Scale

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

Pedata minima cm. 30;

Alzata massima cm. 16;

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

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

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo, essa, pertanto, deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

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

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

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scale e la successiva. Esso deve essere posto ad una altezza di m. 0,80.

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

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

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

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

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A.

ART. 105 Rampe

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di m. 1,50.

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

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

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

È ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art.108 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 m. ciascuno.

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

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

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

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

ART. 106 Ascensori

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

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m. di lunghezza e 1,37 m. di larghezza;

- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m.;

- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m.;

- avere l'arresto ai piani dotati di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;

- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

La bottoniera di comando, interna ed esterna, deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.

Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.

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

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

a) - cabina con dimensioni interne minime di 0,90x1,30 m. con apertura sul lato più corto;

b) - porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m.

c) - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (*locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.*), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;

d) - bottoneria di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,40;

e) - posizione della bottoneria in cabina a distanza maggiore o uguale di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa

ART. 107 Corridoi e passaggi

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

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di m.1,50.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni di livello: in caso contrario questi devono essere antiscivolo, essi devono essere pertanto realizzati con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

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

ART. 108 Porte

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

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

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

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

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

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

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

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

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva.

La maniglia deve essere posta all'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m.

Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tenere conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 109 Pavimenti

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

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

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

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

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

Categoria B - Per questa categoria si suggerisce di tenere conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 110 Locali igienici

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati.

Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

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

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

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80x1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchi, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione.

La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (*per chi entra*) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (*destra per chi entra*). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m. dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m. dalla parete laterale destra. La distanza fra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m. dal pavimento.

Gli accessori (*comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta - carta igienica*) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

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

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

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo.

La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoria B - Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art.60 come S1, deve avere le seguenti caratteristiche:

- Dimensione minime del locale, 1,80x1,80 m.;
- Porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 111

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

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

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

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti, ad una altezza compresa fra i 2,5 e 3,00 m dal pavimento

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

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

ART. 112

Impianti telefonici

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

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

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

- Il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm. 2,5;
- La cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90x1,30 m.
- La porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m.

- L'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di m. 0,90 dal pavimento.

- Sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m.;

- La mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b)- Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle.

L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolato.

Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90x1,30 m. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m. e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 113

Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso

pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzanti sedie a rotelle;

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

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- Lunghezza 1,20 -1,40 m.;
- Larghezza 1.10 m,
- Spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m.
- Il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

TITOLO III CONCESSIONI CON ATTO D'OBBLIGO

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

ART. 114

Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art.4.

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

ART. 115

Definizioni di complessi turistici ricettivi complementari

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

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recitanti ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici e i campeggi come di seguito definiti:

- a) - Villaggi turistici- Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (*bungalow, case mobili, ecc.*) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o "ancorati";
- b) - Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per via ordinaria e senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (*tende, roulotte, ecc.*) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulette installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

ART. 116

Domanda di concessione con atto d'obbligo

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

- a) - L'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) - L'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore annuale dell'esercizio;
- c) - Le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- d) - L'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

ART. 117

Documentazione a corredo delle domande

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

- a) - Corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

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

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

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

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

ART. 118

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq. 15.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (*tende roulotte, ecc.*) ovvero dei manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri (*case mobili, bungalow, ecc.*), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazioni o rimboschimenti.

Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,5 mc/mq della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m. 4,50.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadono nella zona interessata dal complesso, possono essere mantenuti e ristrutturati per attrezzature necessarie o complementari al funzionamento del complesso stesso.

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

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

E' vietato all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%. E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m. 1,50.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo VII Titolo II.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiale plastico, lamiera metallica, lastre in eternit, o similari.

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

Le piazzole per i manufatti semi permanenti realizzati in materia leggeri (case mobili, bungalow, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120.

Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semi permanente, realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

E' consentita, eccezionalmente, la suddivisione di una piazzola in due settori limitatamente al caso di tende con non più di tre persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

ART. 119

Parcheggi e strade interne

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

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

La sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata.

Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nella quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio. le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 120

Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

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

1 - WC ogni 20 persone o frazione di 20;

1 - Lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;

1 - Box doccia ogni 25 persone o frazione di 25;

Docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

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

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

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

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

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art.117 devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

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

ART. 121

Attrezzature tecnologiche.

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

a)- impianto idrico.

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

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

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

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

b)- Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche.

- Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e a quanto contenuto nel presente Regolamento.

- La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c)- Raccolta dei rifiuti.

- In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

- Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, e lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6.

- I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m. 100 da quella più lontana.

- Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati.

d)- Impianto elettrico e di illuminazione.

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

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

- Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e)- Impianto antincendio.

- Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (*potabile e non potabile*) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

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

- È inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianti per l'utilizzazione di energia alternativa (*solare, eolica, ecc.*) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 122

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.

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

- Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Titolo II Capitolo VII e riguardanti la categoria A.

- In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 110.

- Inoltre è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semi permanenti (*bungalow, casemobili, ecc.*) abbiano le caratteristiche di cui ai precedenti art.108, 109 e 110 sulla godibilità generale delle strutture Edilizie.

ART. 123

Divieti

È comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- Lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali ai sensi del D.M. 1-4-1968 per le distanze ivi stabilite maggiorate di m. 20,00.
- In un raggio di m. 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939 n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, o dai cimiteri.
- In un raggio di m. 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile.
- Ad una distanza inferiore a m. 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

ART. 124

Complessi ricettivi complementari preesistenti.

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

CAPITOLO II

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

ART. 125

Modalità per l'apertura e la coltivazione

- L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente articolo.
- La concessione con atto d'obbligo per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

ART. 126

Domanda di concessione

La domanda di Concessione per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

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

ART. 127

Documenti tecnici da allegare alla domanda

A corredo della domanda per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione.

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

- 1) - Planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1 a 10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici idrogeologici, militari, ecc.;
 - 2) - Estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi e con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
 - 3) - Planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione della viabilità esistente nelle zone limitrofe e della altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
 - 4) - Inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
 - 5) - Piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
 - 6) - Progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definite, a seconda del tipo di coltivazione.
- B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annuale caratteristica del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.
- C) Lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:
- a) - L'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico - edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
 - b) - l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistica;
 - c) - Il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);
 - d) - Congrua ed idonea garanzia per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 128

Procedura per il rilascio della concessione

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art.22.

Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 129

Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione si intende decaduta.

ART. 130

Cave e torbiere esistenti

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

TITOLO IV OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 131

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) Le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
 - b) Le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
 - c) I frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
 - d) Qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
 - e) Le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
 - f) L'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.
- In sede di rilascio di singola concessione, L'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 132

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

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

ART. 133

Redazione dei progetti di lottizzazione

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

ART. 134

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

- I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dell'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.
- A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:
 - A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:
 - 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
 - Le analisi e le ricerche svolte;
 - La specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - La stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - I tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;

2) La planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;

3) La planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote piano altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- Le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- Gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- Le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- L'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) Il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8) La planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

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

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

ART. 135

Contenuto delle convenzioni.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scorporo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) Le sanzioni contravvenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

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

ART. 136

Procedura per l'autorizzazione delle lottizzazioni e sua validità.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico - Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento e il relativo schema di Convenzione, sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nullaosta alla lottizzazione nonché all'approvazione della deliberazione consiliare, il Sindaco procede alla stipula con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione in via amministrativa al lottizzante, corredandola di una copia dei documenti di progetto e, la notifica in via Amministrativa al Lottizzante.

ART. 137

Modalità per lo scorporo del contributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione.

- Agli effetti dello scorporo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione, il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di Urbanizzazione secondaria.
- Lo scorporo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di Urbanizzazione della stessa specie.
- Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
- Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART. 138

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.

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

ART. 139

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

- Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti
- Il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione ad eseguire.
- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.3 del presente Regolamento.
- Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione all'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 140

Validità delle autorizzazioni per lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

ART. 141

Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.

- Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.
- Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
- Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
- Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 142

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

- Nelle porzioni del territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente art.134, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente, dall'approvazione del programma pluriennale d'attuazione.
- Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.
- Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
- Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica.
- In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.
- Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.
- Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.
- Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati dalla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
- Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'Ufficio.
- Tale procedura può essere esplicita anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 143

Campeggi liberi occasionali

- La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.
- Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art.123 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.
- Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo.
- Il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 144

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

- La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.
- Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circostanti, la sosta sulle vie e sugli spazi a parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.
- In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo.
- Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.
- Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibili l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART. 145

Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

- L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (*chioschi prefabbricati per la vendita dei giornali, fiori frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.*) nonché destinate a ricovero di attrezzi ed attrezzi a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (*copertura di piscine ed altri impianti sportivi, ecc.*), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
- L'autorizzazione può essere rilasciata a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesta, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario Comunale, l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.
- Il sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico - Edilizia.
- Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (*roulotte e case mobili*) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II Capitolo I.

ART. 146

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

- Le costruzioni trasferibili (*chioschi e similari*) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (*vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.*).
- Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.
- Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 1,50.
- E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00.
- Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.
- La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.
- Le strutture precarie (*chioschi e similari*) possono, in casi particolari, essere abbinate.
- Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.
- Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.
- Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio, adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.
- Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.
- L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralcio alla circolazione e tutelare la pubblica incolumità.

ART. 147

Depositi di Materiali su area scoperte.

- I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alle residenze.
- Sono invece ammessi nelle zone produttive ma, sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale Sanitario Comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, e, per l'incolumità delle persone.
- Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.
- In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco, può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'Ufficio, a spese del proprietario inadempiente.

ART. 148

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

- L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
- Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.
- E' 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 nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
- Il sindaco può, sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e 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.
- Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati agli articoli precedenti (*Concessione con atto d'obbligo*).

ART. 149

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.

- L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.
- Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 150

Accumuli o scariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.

- La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (*cascami, relitti e rottami, ecc.*) o per l'apertura di nuove scariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario Comunali.
- Tali accumuli e scariche 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 a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.
- I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 151

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

- La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullaosta di altri organi Statali e Regionali.
- L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.
- L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio Comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.
- L'autorizzazione comunque non può essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto Comunale nonché entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.
- Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acque estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti a 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 dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale, o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata ad un prezzo per mc. non superiore ad 1/10 del Canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari a mc.
- L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale Sanitario Comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quanto il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso, oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali, o

industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

- 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 al precedente articolo 3.

ART. 152 Taglio dei Boschi

- I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi Regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed il mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.
- Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalzatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 153

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

- L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, e sempre subordinatamente al nullaosta dell'ente proprietario della strada.
- Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.
- Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare le sezioni della strada ed il suo piano viabile.
- Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.
- L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorché la costruzione e lo spostamento avvenga in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

ART. 154

Impianti di captazione dell'energia alternativa.

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso 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 seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

ART. 155

Attività di vigilanza Organo competente e modalità.

Ai sensi della legislazione vigente ¹⁵ il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (*generali ed esecutivi*) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Nei termini di validità della Concessione Edilizia e, comunque fino al definitivo rilascio del certificato di Abitabilità o licenza d'uso, il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario e senza alcun preavviso al Concessionario.

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

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

ART. 156 Provvedimenti.

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- 1) La demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza:
 - a) - Nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b) - Nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
 - c) - Nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;

- d) - In caso di annullamento della concessione;
 - e) - Nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;
- 2) La demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.
- In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente ¹⁶;
- 3) L'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
 - a) - Nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b) - Nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato.

Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

- 4) L'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;
- 5) La sanzione pecuniaria:
 - a) Pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'Ufficio Tecnico erariale.

Nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino la valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) Pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) Pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o degli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di presentazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Le varianti devono, comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per le costruzioni realizzate in assenza della Concessione Edilizia o realizzate in difformità della stessa potrà essere rilasciata la Concessione in sanatoria con la applicazione delle norme Urbanistiche in vigore alla data in cui è stato commesso l'abuso edilizio se sicuramente accertata dall'autorità comunale, ciò a condizione che l'area interessata dalla costruzione non sia destinata dal nuovo strumento urbanistico ad area di uso pubblico e che la costruzione non contrasti con notevoli interessi storici ed ambientali.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente ¹⁷ e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

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

ART. 157 Contravvenzioni.

Le contravvenzioni a norma del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art.106 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciale del 3.3.1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico - Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 158 Sanzioni Amministrative

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

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

Il recupero delle somme dovute sarà effettuato, previa diffida, mediante l'iscrizione a ruolo con ordinanza vidimata dal Pretore per la somma dovuta, comprensive degli interessi maturati e ulteriori somme aggiuntive.

ART. 159 Sanzioni penali.

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti art.157 e art.158 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'osservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla Concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

¹⁶ R.D. N. 639 del 14.4.1910.

¹⁷ Art.29 Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche.

¹⁵ Art.32 Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e art.15 legge 28.1.1977 n. 10.

ART. 160

Decadenza delle agevolazioni fiscali.

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione edilizia o in contrasto con essa ovvero, iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o Enti Pubblici.

Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento Urbanistico.

ART. 161

Divieto di allaccio ai pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di Concessione o di autorizzazione.

CAPITOLO II DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 162

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 163

Adeguamento delle costruzioni preesistenti.

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può sentita la Commissione Urbanistica - Edilizia, e se del caso, l'Autorità Regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprappassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 164

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo a sanatoria di cui al precedente comma è tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni.

- a) - Eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico Comunale;
- b) - Esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dell'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) - Rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
- d) - Procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico Comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito l'Amministrazione Comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 165

Opere già concesse o autorizzate.

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui al Titolo IV - Cap. I devono essere controllate, modificate, ed eventualmente revocate, entro il termine i due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

ART. 166

Altezza e distanza dalle strade degli edifici danneggiati dal sisma.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici danneggiati dal sisma del 23.11.80 ove non è possibile la ricostruzione in sito degli stessi nel rispetto, integrale della normativa per le zone sismiche, la stessa è consentita purché venga rispettata la norma di cui al Tipo II comma 4 del Decreto Ministeriale 2.7.1981, pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale della Repubblica n.196 del 21.7.1981.

ART. 167.

Licenze rilasciate

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento, purché i lavori iniziati nei termini, siano completati entro quattro anni dalla stessa data, così da rendere gli edifici abitabili e/o agibili. Per la parte non completata entro tale termine deve essere richiesta la concessione.

ART. 168

Misure di salvaguardia.

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della Legislazione vigente.

ART. 169.

Decadenza della Commissione Urbanistica - Edilizia Comunale.

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento. L'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale secondo quanto previsto dal precedente art.11.

Dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico - Edilizia in funzione, comunque decade.

ART. 170

Norme abrogate.

A decorre dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino con le norme in esso contenute.

ART. 171

Entrata in vigore del presente Regolamento.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi Regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.