

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

D.A. N. 337/83 DEL 10/9/1983

Si riporta in questa sezione il testo integrale del Regolamento Edilizio Comunale. Non sono da considerare integralmente applicabili gli articoli che le leggi emanate in data posteriore a quella di approvazione hanno modificato

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1	14
Contenuti e limiti	14
ART. 2	14
Definizioni	14
ART. 3	15

Definizioni di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	15
ART. 4	16
Parametri urbanistici edilizi.....	16
ART. 5	18
Opere soggette a concessione.....	18
ART. 6	18
Opere soggette a concessione con atto d'obbligo.....	18
ART. 7	19
Opere soggette ad autorizzazione.....	19
ART. 8	20
Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.....	20
ART. 9	20
Opere e lavori eseguibili d'urgenza.....	20
ART. 10	20
Contributo per il rilascio della concessione - pagamenti ed esoneri.....	20
ART. 11	21
Composizione della Commissione Edilizia.....	21
ART. 12	22
Compiti della Commissione Edilizia.....	22
ART. 13	22
Funzionamento della Commissione Edilizia.....	22
ART. 14	23
Richiesta di concessione.....	23
ART. 15	24
Documenti a corredo della domanda di concessione.....	24
ART. 16	25
Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.....	25
ART. 17	26

Istruttoria preliminare della domanda di concessione e autorizzazione.....	26
ART. 18	26
Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione.....	26
ART. 19	27
Lavori eseguibili senza progetto.....	27
ART. 20	27
Progetti di massima.....	27
ART. 21	27
Rilascio delle concessioni.....	27
ART. 22	28
Efficacia e validità della concessione - Responsabilità.....	28
ART. 23	28
Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni.....	28
ART. 24	29
Deroghe.....	29
ART. 25	29
Modalità per le autorizzazioni.....	29
ART. 26	30
Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni.....	30
ART. 27	30
Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione.....	30
ART. 28	30
Ricorso del richiedente al TAR.....	30
ART. 29	30
Inizio dei lavori e formalità da esperire.....	30
ART. 30	31
Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.....	31
ART. 31	31

Campionature delle tinte e dei rivestimenti.....	31
ART. 32 _____	32
Interruzione dei lavori.....	32
ART. 33 _____	32
Ultimazione del rustico e dei lavori.....	32
ART. 34 _____	32
Autorizzazione di abitabilità e di agibilità.....	32
ART. 35 _____	33
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	33
ART. 36 _____	33
Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.....	33
ART. 37 _____	34
Responsabilità degli esecutori di opere.....	34
ART. 38 _____	34
Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.....	34
ART. 39 _____	34
Salubrità del terreno.....	34
ART. 40 _____	34
Isolamento dall'umidità.....	34
ART. 41 _____	35
Isolamento termico.....	35
ART. 42 _____	35
Isolamento fonico.....	35
ART. 43 _____	35
Classificazione delle acque.....	35
ART. 44 _____	36
Modalità di scarico delle acque.....	36
ART. 45 _____	36

Rifornimento idrico.....	36
ART. 46 _____	36
Impianto elettrico.....	36
ART. 47 _____	37
Deposito temporaneo di rifiuti solidi.....	37
ART. 48 _____	37
Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.....	37
ART. 49 _____	37
Impianti speciali.....	37
ART. 50 _____	38
Impianto per le lavorazioni insalubri.....	38
ART. 51 _____	38
Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24.....	38
ART. 52 _____	39
Centrali termiche.....	39
ART. 53 _____	39
Autorimesse.....	39
ART. 54 _____	41
Nulla - osta dei Vigili del Fuoco.....	41
ART. 55 _____	42
Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto.....	42
ART. 56 _____	42
Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.....	42
ART. 57 _____	42
Rinvio a leggi particolari.....	42
ART. 58 _____	42
Classificazione dei locali.....	42
ART. 59 _____	43

Caratteristiche dei locali.....	43
Altezze minime - Superfici minime abitabili - Illuminazione e ventilazione.....	43
ART. 60	45
Piani abitabili.....	45
ART. 61	45
Soffitti inclinati e soppalchi.....	45
ART. 62	46
Piani seminterrati.....	46
ART. 63	46
Piani non abitabili.....	46
ART. 64	46
Sottotetti.....	46
ART. 65	46
Locali integrativi per la residenza.....	46
ART. 66	47
Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche.....	47
ART. 67	47
Percorsi pedonali.....	47
ART. 68	48
Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina.....	48
ART. 69	49
Accessi.....	49
ART. 70	49
Piattaforma di distribuzione.....	49
ART. 71	50
Scale.....	50
ART. 72	51
Rampe.....	51

ART. 73	51
Ascensori.....	51
ART. 74	52
Corridoi e passaggi.....	52
ART. 75	52
Porte.....	52
ART. 76	53
Pavimenti.....	53
ART. 77	53
Locali igienici.....	53
ART. 78	54
Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione.....	54
ART. 79	54
Impianti telefonici.....	54
ART. 80	55
Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.....	55
ART. 81	55
Norme di buona costruzione.....	55
ART. 82	56
Zoccolature.....	56
ART. 83	56
Elementi aggettanti.....	56
ART. 84	56
Intercapedini.....	56
ART. 85	56
Coperture.....	56
ART. 86	57
Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.....	57

ART. 87	57
Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili.....	57
ART. 88	57
Marciapiedi e porticati.....	57
ART. 89	58
Recinzioni.....	58
ART. 90	58
Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.....	58
ART. 91	58
Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.....	58
ART. 92	59
Aspetto e manutenzione degli edifici.....	59
ART. 93	59
Tinteggiature e rivestimenti.....	59
ART. 94	59
Antenne radio - televisive.....	59
ART. 95	60
Decoro e arredo urbano.....	60
ART. 96	60
Mostre, vetrine e insegne in genere.....	60
ART. 97	61
Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	61
ART. 98	62
Tabelle e numeri civici.....	62
ART. 99	62
Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale.....	62
ART. 100	62
Rinvenimenti di opere di pregio storico e artistico.....	62

ART. 101	63
Zone verdi e parchi privati.....	63
ART. 102	63
Parcheggi.....	63
ART. 103	63
Norme edilizie.....	63
ART. 104	64
Norme igieniche.....	64
ART. 105	64
Impianto di riscaldamento e acqua calda.....	64
ART. 106	64
Manutenzione delle abitazioni rurali.....	64
ART. 107	65
Collegamenti alla viabilità.....	65
ART. 108	65
Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali.....	65
ART. 109	65
Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.....	65
ART. 110	66
Ispezione dell'Ufficiale Sanitario - Sanzioni.....	66
ART. 111	66
Stalle e concimaie.....	66
ART. 112	66
Convenzione.....	66
ART. 113	67
Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.....	67
ART. 114	67
Domanda di concessione.....	67

ART. 115	67
Documentazione a corredo delle domande.....	67
ART. 116	68
Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.....	68
ART. 117	69
Parcheggi e strade interne.....	69
ART. 118	69
Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.....	69
ART. 119	69
Attrezzature tecnologiche.....	69
ART. 120	70
Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.....	70
ART. 121	70
Divieti.....	70
ART. 122	70
Complessi ricettivi complementari preesistenti.....	70
ART. 123	70
Lottizzazioni convenzionate; Definizioni generali.....	70
ART. 124	71
Contenuto.....	71
ART. 125	71
Entità di aree da cedere al Comune e oneri a carico del lottizzante.....	71
ART. 126	71
Procedura per l'approvazione.....	71
ART. 127	72
Esecuzione delle convenzioni per lottizzazioni - Rilascio delle concessioni di costruzione ed esecuzione lavori.	72
Estinzione degli oneri di garanzia.....	72
ART. 128	73

Domanda di lottizzazione, documenti, progetti allegati da presentare a corredo.....	73
ART. 129	76
Proposte di convenzione.....	76
ART. 130	78
Esecuzioni in lottizzazioni convenzionate, da parte del Comune o di altri Enti,.....	78
di urbanizzazioni che secondo Norme e Regolamento sono a carico dei lottizzanti.....	78
ART. 131	78
Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.....	78
ART. 132	78
Penalità di inadempienza da parte del lottizzante.....	78
ART. 133	79
Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	79
ART. 134	79
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.....	79
ART. 135	79
Compilazione a cura del Comune di progetti planovolumetrici per aree incluse in -Zone 167--.....	79
ART. 136	79
Estensione di zona da includere nei piani ex legge 167.....	79
ART. 137	80
Piani particolareggiati.....	80
ART. 138	80
Piani di recupero.....	80
ART. 139	80
Campeggi liberi occasionali.....	80
ART. 140	81
Sosta continua di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	81
ART. 141	81
Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	81

ART. 142	81
Criteria per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili precarie e gonfiabili.....	81
ART. 143	82
Depositi di materiali su aree scoperte.....	82
ART. 144	82
Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.....	82
ART. 145	83
Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....	83
ART. 146	83
Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.....	83
ART. 147	83
Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.....	83
ART. 148	84
Taglio dei boschi.....	84
ART. 149	84
Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche.....	84
ART. 150	85
Impianti di captazione dell'energia alternativa.....	85
ART. 151	85
Attività di vigilanza, organo competente e modalità.....	85
ART. 152	85
Sospensione dei lavori.....	85
ART. 153	86
Sigilli.....	86
ART. 154	86
Sanzioni principali.....	86
ART. 155	87
Sanzioni amministrative per mancato o ritardato pagamento del contributo per la concessione.....	87

ART. 156	87
Altre sanzioni	87
ART. 157	88
Destinazione dei proventi	88
ART. 158	88
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	88
ART.159	88
Adeguamento delle costruzioni preesistenti	88
ART. 160	89
Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	89
ART. 161	89
Opere già concesse o autorizzate	89
ART. 162	89
Licenze rilasciate prima del 30/1/1977	89
ART. 163	89
Misure di salvaguardia	89
ART. 164	90
Decadenza della Commissione Edilizia Comunale	90
ART. 165	90
Riduzione quota del costo di costruzione	90
ART. 166	90
Norme abrogate	90
ART. 167	90
Entrata in vigore del presente Regolamento	90

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I
NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuti e limiti

Tutte le operazioni di edilizia, di urbanizzazione, d'arredo urbano le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, da chiunque eseguite sono disciplinate dalle norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento, nelle tavole topografiche e tabelle costituenti il Piano Regolatore Generale, nelle norme di attuazione del P.R.G., nonché nelle leggi statali e regionali ed altri regolamenti applicabili in materia, e sono soggetti a partecipare agli oneri ad essi relativi; oneri disciplinati dall'art. 10 del presente regolamento (vedi in appendice l'elenco di tutte le leggi nazionali e regionali; decreti e regolamenti e circolari richiamate nel presente regolamento

ART. 2

Definizioni

- 1) **COSTRUZIONE** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende: - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) **FRONTE** - Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterna, con esclusioni di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) **AMPLIAMENTO** - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 4) **SOPRAELEVAZIONE** - Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 5) **RICOSTRUZIONE** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
- 6) **DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI** - La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base", nella quale saranno considerate fisse ed invariabili solo quegli elementi geometrici esplicitamente indicati allo scopo. Più precise norme al riguardo saranno stabilite nelle norme di attuazione dei singoli strumenti.
- 7) **SUPERFICIE DI ISOLATO (SI)** - Per "superficie di isolato" si intende ogni porzione del territorio edificabile o edificato circondata da sedi stradali pubbliche, con esclusione di quelle a fondo cieco, esistenti o indicati negli strumenti urbanistici generali o di attuazione.
- 8) **SUPERFICIE DI SUB-ISOLATO EDIFICATO (SE)** - Per "superficie di sub-isolato edificato" si intende ogni porzione di isolato costituita da una sub-zona omogenea parzialmente o totalmente edificata.

- 9) SUPERFICIE DI SUB-ISOLATO NON EDIFICATO (SL) - Per "superficie di subisolato non edificato" si intende ogni porzione di isolato costituita da una o più sub-zona omogenee non edificate.
- 10) SUPERFICIE STRADALE (SS) - Per "superficie stradale" si intende ogni porzione del territorio percorribile dagli autoveicoli o dai pedoni, incrementata, ove esistono, da marciapiedi, dalle banchine e dalle cunette ove queste costituiscono allargamento della piattaforma stradale, ecc., con esclusione delle scarpate.
- 11) ATTREZZATURE (S) - Le attrezzature urbanistiche si distinguono in:
- attrezzature di quartiere classificate secondo l'art. 3 del D.M. 2/4/1968;
- attrezzature di interesse generale classificate come zone omogenee F dal D.M. 2/4/1968.
- 12) SUPERFICI PER ATTREZZATURE DI QUARTIERE (SA) - Si intende per "superficie di attrezzature di quartiere" ogni porzione di sub-isolato destinata a scuola, edifici di interesse comune, sport o a parchi (verde pubblico attrezzato) e a parcheggi pubblici, questi ultimi diversi da quelli previsti dall'art. 31 della Legge Regionale N. 21 del 26/5/1973.
- 13) SISTEMAZIONE DI AREE PER ATTIVITA' ALL'APERTO - Si intendono per sistemazione di area per attività all'aperto il complesso delle opere per il modellamento di superfici all'aperto con la esecuzione di recinzioni, muretti di contenimento, viali, aiole, opere ornamentali (fontane, ecc.) piantumazioni, ecc.
- 14) SUPERFICIE FONDIARIA (SF) - Si intende per "superficie fondiaria", agli effetti dei computi delle volumetrie, la sola superficie residenziale, (*comma modificato con D.A. N. 337 del 10/9/1983*).

ART. 3

Definizioni di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

- 1) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA - Per "manutenzione ordinaria" si intende quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.
- 2) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 3) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO - Gli interventi di "restauro e di risanamento conservativo" sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo negli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento negli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 4) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 5) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2/4/ 68 N. 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

ART. 4

Parametri urbanistici edilizi

- 1) Ii - INDICE DI FABBRICABILITA' DI ISOLATO o SUB-ISOLATO (mc/mq) - Per indice di fabbricabilità di isolato o sub-isolato" si intende il rapporto tra il volume convenzionale massimo realizzabile per residenze e la superficie di isolato o di sub-isolato.
- 2) If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq) - Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il rapporto tra il volume convenzionale massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
- 3) SM - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq) - Per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'aria minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile intervenire,
- 4) 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 precedente punto 3 SM e per superfici e coperta quella di seguito definita.
- 5) SC - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq) - Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale dell'edificio con l'esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, se di uso pubblico, sporti di gronda, ecc.
- 6) 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 e 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 e i servizi tecnici.
- 7) SA- SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq) -Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sginci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.
- 8) VO - VOLUME DI UN EDIFICIO (me) - E' la somma dei volumi di ogni singolo piano, considerati come prodotti delle superfici coperte per le rispettive altezze.
- 9) VC - VOLUME CONVENZIONALE - E' il volume in base al quale devono essere dimensionati gruppi di edifici o edifici singoli, quando il presente regolamento e le norme di attuazione dello strumento urbanistico indicano l'entità dei volumi ammissibili, direttamente o attraverso indici di fabbricabilità.
Il volume convenzionale è pari alla somma dei seguenti volumi:
 - tutto il volume globale lordo di piani terra e fuori terra;
 - 1/3 del volume lordo dei piani seminterrati;
 - 1/20 del volume globale lordo dei piani interrati.Sono esclusi dal computo dei VC tutti i volumi tecnici entro e fuori terra purchè contenuti entro i limiti strettamente necessari. Sono esclusi altresì dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, risultando da atto d'obbligo unilaterale del concessionario, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale.
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.
- 10) HF - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m) - Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; 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 basso sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, quando questo ha un'altezza superiore a m. 0,90 o il piano di calpestio del medesimo terrazzo.

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

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di due (2) metri l'altezza massima consentita.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi semprechè, questi ultimi, siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto i m. 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

11) DF - DISTANZA TRA LE FRONTI (m) - Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, solo quando tali elementi sono ripetuti per almeno due volte e per una lunghezza maggiore della metà della fronte.

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 e, in tal caso, la distanza può essere ridotta del venti per cento.

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

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purchè sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono aprirsi luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo 58.

12) D - DISTANZA DAI CONFINI E DALLA SEDE 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, solo quando tali elementi sono ripetuti per almeno due volte e per una lunghezza maggiore della metà della fronte, e la linea di confine della sede stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

13) N - NUMERO DEI PIANI - Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo art. 62 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo art. 64.

14) 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.

15) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI - Per "spazi interni agli edifici" si intendono le area 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;

e) CAVEDIO - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione di bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,50 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

16) INDICE DI PIANTUMAZIONE - Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione dell'essenze.

ART. 5

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 7, 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 e i lavori di seguito elencati:

Sono soggette ad au

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 contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

c) sopraelevazioni come definiti al precedente art. 2; e) ampliamenti e b) i lavori i e le attivi

d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 3;

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. Per gli impianti produttivi e industriali vedi al successivo art. 15.

f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio., fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e dei gas, pubblica illuminazione e 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) scavi e rinterri, modellamento del suolo, 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, di 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. 6

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 art. 5, considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- a) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia della 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 rinvia al Titolo III del presente Regolamento

ART. 7

Opere soggette ad autorizzazione

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

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
- b) i lavori e le attività di cui appresso:
 - 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - 2) la sosta continuata di ruototes e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio
 - 3) l'installazione eli 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 e 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);
 - 11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 3;
 - 12) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterne alle abitazioni;
 - 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale 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 opportune migliorie igieniche agli edifici esistenti;
 - 16) l'installazione e lo spostamento eli canne fumarie camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture c/o all'architettura esterna della costruzione
 - 17) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
 - 18) l'abbattimento di alberi di 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 illuminati, 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, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'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 nonchè le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

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

Per l'intervento di manutenzione straordinaria, di cui al punto 11) che non comporta il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 N. 1089 e 29/6/1939 N. 1497.

ART. 8

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 5 o del l'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 7 i seguenti lavori ed opere, purchè non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico ed artistico:

a) la manutenzione ordinaria come definita all'art. 3;

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) l'apertura di nuove cave che sono però subordinate, ad un attestato da parte del Sindaco di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti nonchè all'approvazione da parte del comune dello studio di fattibilità e del progetto di massima di cui alla lett. d dell'art. 12) della L.R. n. 127/81.

Se la cava da aprire ricade su terreni destinati a verde agricolo, l'attestato di conformità è sostituito da un attestato di non incompatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 9

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

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

ART. 10

Contributo per il rilascio della concessione - pagamenti ed esoneri

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinate dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico 31/10/1977, nonchè al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore regionale allo sviluppo economico 11111/1977.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi.

In tal caso il concessionario deve prestare idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione (art. 44/L.R. 71/78).

Il contributo commisurato al costo di costruzione può essere corrisposto in corso d'opera e comunque non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente.

Il contributo di cui all'art. 6 della legge 28/1/77, n. 10, non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonchè delle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i Comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5/8/1978, n. 457.

Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto nei casi previsti dalla lett. b del primo comma dell'art. 9 della legge 28/1/1987, n. 10, e dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge 5/8/1978, n. 457.

Nei casi prima previsti dall'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10 sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai Comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31/5/1977 ed in conformità a quanto disposto dall'art. 41 della legge regionale 27/12/1978 n. 71 e successive modificazioni.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 11

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia comunale è composta da: A - MEMBRI DI DIRITTO:

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, che la presiede;
- 2) dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato; B - MEMBRI ELETTIVI:
- 4) da tre consiglieri comunali, due della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- 5) da un architetto, da un ingegnere, da un avvocato, da un geometra, da un geologo designati dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dai rispettivi ordini e colleghi professionali;
- 6) da un rappresentante dei costruttori edili designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dall'Unione degli Industriali.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperti sui problemi da trattare.

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

I membri elettivi restano in carica 5 anni e non possono essere rieletti per il quinquennio successivo.

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

La nomina deve essere effettuata nella prima seduta utile del consiglio comunale.

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

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

La decadenza opera di diritto; i commissari che incorrono nella norma del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia comunale.

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

ART. 12

Compiti della Commissione Edilizia

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. 5;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 7 punto a) e per I e altre autorizzazioni di cui al punto b) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.R.G. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste per la concessione edilizia;
- h) sul rinnovo di concessione.

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

La commissione edilizia ha funzioni consultiva

Il suo parere è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco.

ART. 13

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

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

Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente incarica, negli otto giorni successivi allo espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 17 o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali, in qualsiasi modo, fossero materialmente interessati o perchè parenti fino al terzo grado del richiedente.

Le determinazioni in violazione alle disposizioni del precedente comma sono adottate a pena di nullità. La nullità della decisione della Commissione Edilizia è pronunciata dal Sindaco. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

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

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 17.

Della seduta della Commissione Edilizia è redatto un verbale su apposito registro sottoscritto da tutti gli intervenuti e dal Segretario.

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 su tutti gli atti tecnici. Sia la domanda che tutti gli atti tecnici devono essere vidimati da tutti i componenti la

Nel caso di parere non definitivo ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 5 giorni dalla data dell'adunanza.

Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono essere poi iscritti, con diritto di precedenza, sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione compatibilmente si intende coi 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 30 giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

CAPO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA

DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 14

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 5 vanno redatte in bollo, sull'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale, indirizzate al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se 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) e 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 della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quando riguarda le strutture in cemento armato anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tale indicazione e firma possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara 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 e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti.

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

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

ART. 15

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, perlomeno in duplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1/5000 o 1/12000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato, con l'individuazione e l'indicazione della zona di intervento;
- 2) planimetria quotata della zona in scala 1/500 estesa per un raggio di m. 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza e il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti e 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 inferiore a 6 mesi;
- 4) planimetria del lotto in scala 1:200 recante: a) gli estremi della 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 in scala 1:50 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 in scala 1:50 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 almeno m. 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni in scala 1:50 con le quote dei piani e delle coperture, riferite alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative, quando il richiedente intende avvalersi delle prevedenze di cui all'art. 56 della legge 457/78;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

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

I progetti e le varianti di progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni e le specificazioni proprie di progetti esecutivi.

Nel caso che le acque luride debbono allontanarsi utilizzando tubazioni e corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa concessione, 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 e approvato dall'Ufficio sanitario.

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullaosta dei Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, dalla Soprintendenza ai beni archeologici e ai beni architettonici e ambientali, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali 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, inoltre, essere esibita l'autorizzazione dell'Ufficio competente.

Per le industrie o insediamenti produttivi che comportino emissioni di fumi, gas, polveri, esalazioni e che comunque possano contribuire all'inquinamento atmosferico, deve essere acquisito, prima del rilascio della concessione, il parere vincolante della Commissione provinciale per la tutela dell'ambiente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alle domande lo schema della 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 dei 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 dei "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 tutto 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. 7, 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 autentica dell'autorizzazione suddetta.

L'Ufficio tecnico può richiedere per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che, a suo insindacabile giudizio, si rendessero necessari per un migliore esame del progetto.

ART. 16

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 7, punto b, deve presentare al Sindaco la domanda in bollo nell'apposito modello fornito dall'Amm.ne comunale, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 7 punto a, le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo 111 del presente Regolamento Edilizio.

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

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanati 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) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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

L'U.T.C. può richiedere, per l'esame del progetto, altri documenti ed elaborati grafici che a suo insindacabile giudizio, si rendessero necessari per un migliore esame del progetto.

ART. 17

Istruttoria preliminare della domanda di concessione e autorizzazione

Entro 20 giorni dalla presentazione 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 eventuale esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.

Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 18

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione.

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o la autorizzazione di cui al punto a) del precedente art. 7 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale Sanitario;
- Ufficio Tecnico Comunale competente per materia;
- Commissione Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto b) del precedente art. 7 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale competente per materia e all'eventuale parere della Commissione Edilizia, secondo le modalità della lettera 1) del precedente art. 12.

ART. 19

Lavori eseguibili senza progetto.

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 15 e 16 non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come precedentemente definite all'art. 3, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39. Tale obbligo vige inoltre per l'abbattimento degli alberi e per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 20

Progetti di massima

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

CAPO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 21

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della legge 28/1/77, n. 10 all'approvazione del programma pluriennale di attuazione, di cui al Tit. 111 della L.R. 27/12/78 n. 71, dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonchè al pagamento degli oneri di cui al precedente art. 10.

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

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione. A seguito del parere espresso dalla Commissione respinge i progetti.

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

Per i progetti approvati viene fatta analogha 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.

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

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

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

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

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

L'atto di concessione deve essere trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile, sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

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 e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

Il Comune, a richiesta, è tenuto a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

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

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

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

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

ART. 22

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 alla concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa ed il Sindaco, accertatane 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 legge e regolamenti, che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 23

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro tale termine decorrente dalla data di rilascio della concessione medesima non siano stati iniziati i lavori 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 sola 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 Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche 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 leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate.
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART. 24

Deroghe

Il Sindaco, nei limiti previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, a norma della legge 21/12/1955 n. 1357.

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

ART. 25

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

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate: a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi; b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere; c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART. 26

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, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

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

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

Le autorizzazioni possono in genere essere revocate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi 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. 27

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

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

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Nel caso di realizzazioni di varianti, purchè esse 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, non si procede all'applicazione delle sanzioni di cui al 6° comma dell'art. 49 della legge regionale 27/12/1978, n. 71.

Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 28

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, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

CAPO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 29

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonchè 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 20 giorni dalla data di ricezione della raccomandata, di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente, dal Direttore dei Lavori e dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico.

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario e il Direttore dei lavori possono senz'altro dare inizio ai lavori.

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, nonchè il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

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

Il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi e per i fini del precedente art. 23.

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 imitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazioni.

Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

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

ART. 30

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 ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi in cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 31

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

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

ART. 32

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario e il direttore dei lavori devono 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 e al direttore dei lavori agli effetti della realizzazione.

ART. 33

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori e il concessionario sono obbligati 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 può essere agevolmente controllabile a costruzione finita.

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

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale delle opere previste dal progetto o di una parte dello stesso che siano funzionalmente autonome, senza che l'esecuzione delle restanti opere comporti interferenze con la parte completa.

ART. 34

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 c/o abitabile da parte del Sindaco.

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

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

Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio Genio Civile ai sensi della legge 2 Febbraio 1974, n. 64.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia nell'ambiente esterno ed interno;
- e) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- f) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle Strutture edilizie di cui al successivo

TITOLO II Capo IV.

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

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

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

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 35

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale dei progettista e del direttore dei lavori e del colatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente l'indicazione e i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data dei 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 previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione i incendi.

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

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

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

ART. 36

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 dei 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 l'atto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione dei Sindaco.

ART. 37

Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove 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. 38

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

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

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

TITOLO II

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPO I

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

ART. 39

Salubrità del terreno

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

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

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

ART. 40

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati nel successivo art. 58 come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati nel successivo art. 58 come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggia su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30, indipendentemente dalla quota del pavimento, nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

Comunque, il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione con coli 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 intercapedine riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i doni, 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 articolo 84.

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

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

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

ART. 41

Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 58, nelle categorie A1 A2 e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

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

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

ART. 42

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 58 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 una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenza 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. 43

Classificazione delle acque

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

- ACQUE METEORICHE: comprendono le acque piovane e quelle provenienti dallo scioglimento delle nevi;
- ACQUE NERE: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio compiuti da imprese artigiane o commerciali =
- ACQUE LURIDE: sono gli scarichi di natura organica e delle latrine di qualsiasi tipo;
- ACQUE INQUINANTI: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 44

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 aereazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

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

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

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

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

ART. 45

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 58 comma A1-A2 e S1 deve essere provvista di acque potabile proveniente dall'acquedotto comunale o da un acquedotto o pozzo privato.

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

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

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

ART. 46

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo articolo 58, 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 dotati di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

ART. 47

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o restaurati, 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 o nello stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purchè 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. 2000.

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

ART. 48

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 58, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 58, 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.

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

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di metri dieci da qualsiasi finestra o 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. 49

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'Ufficio sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S dell'art. 58.

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 o da un tecnico abilitato.

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

ART. 50

Impianto per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed 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 o in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni. L'autorizzazione dell'impianto è rilasciata secondo il contenuto dell'art. 15 della L.R. 18/6/77, n. 39.

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

Non è consentito lo spostamento nè 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 condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 51

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24

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

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

ART. 52

Centrali termiche

A) - CENTRALE TERMICA A CUMBUSTIBILE 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 e il camino, nonchè la camera di raccolta che per le caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quando richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali di 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 me., 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;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 53

Autorimesse

1) Il solaio di separazione con i soprastanti o i 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 ed altri locali non facenti parte dell'autorimessa salvo facoltà concessa dalle norme di sicurezza per le autorimesse approvate con D.M. 20/11/81 e 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 e ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6 con porte interdistanti non meno di m. 2.

3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a m. 4,5.

4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m. 2,50.

5) In posizione apposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone.

Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiore a m. 30.

Le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotate a 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 mq. 2.000.

Le autorimesse a primo piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a mq. 1.500.

Tra le autorimesse dei primo e dei secondo 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 e 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 CEL

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 fiamme libere o a verniciatura.

10) In prossimità di uno degli ingressi o a piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa, deve essere installata una bocca di incendio da mm. 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredati lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.

11) Nelle autorimesse poste a primo e secondo 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 autorizzazione.

12) Devono essere installati n. 1 estintore a schiuma da lt. 10 di tipo equivalente e n. 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq. di superficie utile.

13) qualora il locale in questione sia previsto di aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riproducente l'esatta situazione dei luoghi.

Le autorimesse devono essere munite di sistema di areazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti o/e nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente nonchè lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio. Al fine di assicurare un'uniforme ventilazione dei locali, le aperture di areazione devono essere il più possibile distribuite uniformemente e comunque a distanza reciproca non superiore a m. 40.

SUPERFICIE DI VENTILAZIONE

Le aperture di areazione naturale devono avere una superficie non inferiore a 1/20 della superficie in pianta del compartimento in ogni piano per altezze interne inferiori a m. 3, e ad 1/25 della superficie suddetta per altezze interne superiori a m. 3. Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica di cui al successivo punto, una frazione di tale superficie - non inferiore a 0,0025 mq. di pavimento deve essere completamente priva di serramenti.

Il sistema di ventilazione deve essere indipendente per ogni piano.

Per le autorimesse sotterranee la ventilazione può avvenire tramite intercapedini e/o camini; se utilizzata la stessa intercapedine, per consentire l'indipendenza della ventilazione per piano, si può ricorrere al sezionamento verticale o all'uso di canalizzazioni di tipo shunt.

Per le autorimesse suddivise in boxes l'areazione naturale deve essere ottenuta in modo che ciascun box disponga di una propria areazione naturale, ottenibile anche con canalizzazioni di superficie non inferiore a 1/100 della superficie in pianta dei box stesso.

VENTILAZIONE MECCANICA

Il sistema di areazione naturale deve essere integrato con un sistema di ventilazione meccanica nei tipi di autorimesse sotterranee aventi una capacità di parcheggio, per ogni piano, superiore a quelle riportate nella seguente tabella:

CAPACITA' DI PARCAMENTO

PIANO AUTORIMESSE	PARCHEGGI	RIMESSE
-------------------	-----------	---------

	misti	isolati	miste	isolate
1	50	70	100	140
2	30	40	60	80
3	-	30	-	60
Oltre il 3	-	20	-	40

Per le autorimesse fuori terra il sistema di aerazione naturale va integrato con impianto di aerazione meccanica nei piani aventi capacità di parcheggio superiore a:

- a) 300 per autorimesse di tipo misto;
- b) 500 per tutti gli altri tipi.

Le autorimesse fuori terra di cui al punto a) munite di aperture di aerazione di superficie non inferiore a 1/10 della superficie in pianta del compartimento di ogni piano, sono esonerate dall'obbligo dell'installazione dell'impianto di aerazione meccanica.

VENTILAZIONE MECCANICA - CARATTERISTICHE

La portata dell'impianto di ventilazione meccanica deve essere non inferiore a tre ricambi orari, per altezze interne inferiori a tre metri e, a due ricambi orari, per altezze interne superiori a tre metri.

Il sistema di ventilazione meccanica deve essere indipendente per ogni piano e azionato con comando manuale o automatico, da ubicarsi in prossimità delle uscite, dal personale addetto, per le rimesse ed i parcheggi a pagamento, o da custodi o persone all'uopo indicate per i parcheggi o autorimesse condominiali.

L'impianto deve essere azionato, nei periodi di punta, individuati dalla contemporaneità della messa in moto di un numero di veicoli, superiore a 1/3 della indicazione di miscele pericolose segnalati da indicatori opportunamente predisposti.

L'impianto di ventilazione meccanica può essere sostituito da camini aventi sezioni non inferiore a mq. 0,20 per ogni mq. 100 di superficie.

I camini devono immettere nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato o comunque a quota non inferiore a m. 10 rispetto al piano di riferimento.

Per i parcheggi di capacità superiore a 500 autoveicoli deve essere installato un doppio impianto di ventilazione meccanica per l'immissione e per l'estrazione, comandato manualmente da un controllore sempre presente o automaticamente da apparecchiature di rivelazione continua di miscele infiammabili e di CO.

Il numero e l'ubicazione degli CO e di miscele infiammabili devono essere scelti opportunamente in funzione della superficie e della geometria degli ambienti da proteggere e dalle condizioni locali della ventilazione naturale; comunque il loro numero non può essere inferiore a due per ogni tipo di rilevazione.

Gli indicatori devono essere inseriti in sistemi di segnalazione, di allarme e di azionamento dell'impianto di ventilazione.

Il sistema deve entrare in funzione quando: a) un solo indicatore rileva valori istantanei delle concentrazioni di CO superiori a 100 p.p.m.; b) due indicatori simultaneamente rilevano valori istantanei delle concentrazioni di CO superiori a 50 p.p.m.; e) uno o più indicatori rivelano valori delle concentrazioni delle miscele infiammabili eccedenti il 20% del limite inferiore di infiammabilità.

Per le rimesse di capacità inferiore a 500 autoveicoli è sufficiente l'installazione di indicatori di miscele infiammabili.

ART. 54

Nulla - osta dei Vigili del Fuoco

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

ART. 55

Criteria di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

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

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

ART. 56

Criteria di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

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

ART. 57

Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi con relativi vani di corso, 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, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAPO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

ART. 58

Classificazione dei locali

Sono locali abitabili ed agibili quelli in cui si svolge la vita familiare lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente delle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti e precari. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

LA CATEGORIA A1 COMPRENDE:

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

LA CATEGORIA A2 COMPRENDE:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
 - b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - d) parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

IL TIPO S1 COMPRENDE:

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

IL TIPO S2 COMPRENDE:

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

IL TIPO S3 COMPRENDE:

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

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

ART. 59

Caratteristiche dei locali

Altezze minime - Superfici minime abitabili - Illuminazione e ventilazione

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima utile interna dei locali classificati come A1 nel precedente art. 58, non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna dei locali classificati come A2 nel precedente art. 58, non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari contenuti in leggi c/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 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.

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 e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona e mq. 14, se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14.

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

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

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine a nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a me. 15, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a me. 26, purchè non risultino da questo separate col 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 contenuti in leggi c/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30.

3) Locali di categoria S

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

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A1 e A2 se non attraverso disimpegno salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificati in ente attribuiti, con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 58 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficienti alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x 1,80 al fine di potere essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x 1,80.

I locali S1 di cui alla lettera g) nel precedente art. 58, 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 nelle categorie A di cui all'art. 58 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 equiparati 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 l'aria o dotati di impianti 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. 60

Piani abitabili

Sono piani abitabili quelli fuori terra, nei quali è consentita la ubicazione, anche in parte, di locali di categoria A1, A2 ed S1.

Si considerano piani fuori terra quelli in cui i pavimenti sono a quota superiore a cm. 15 dei marciapiedi o della sistemazione esterna in ogni punto circostante l'abitazione.

Nel caso di edifici, anche in parte frontistanti e terrapieni, i piani relativi a detta parete saranno considerati fuori terra, solo se il distacco tra parete dell'edificio ed il paramento o la superficie esterna del terrapieno o taglio di coda che la fronteggia, non sia inferiore ai 2/3 della altezza del paramento o della superficie esterne del terrapieno o del taglio di cava, e comunque in nessun caso inferiore a m. 5.

ART. 61

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purchè la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m. 1,60 e purchè vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, di cui all'art 58, semprechè l'altezza minima netta della parete 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, di cui all'art. 58, sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

ART. 62

Piani seminterrati

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

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

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

ART. 63

Piani non abitabili

Sono piani non abitabili quelli a pianoterra, seminterrati ed interrati in cui è consentita l'ubicazione di locali di categoria S2 e S3. Gli stessi possono essere interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1, A2 appartenenti a piani abitabili soprastanti e sottostanti, a condizioni che questi non eccedano 1/10 (un decimo) della superficie del piano. Si considerano piani terra quelli i cui pavimenti hanno la quota più alta dei marciapiedi e della sistemazione esterna non oltre cm. 15. Si considerano piani seminterrati o interrati quelli i cui pavimenti sono a quota inferiore ai marciapiedi o della sistemazione esterna, anche in parte del perimetro dell'edificio. Sono considerati abitabili i piani di cui al precedente art. 62.

ART. 64

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 59, riguardo all'altezza e dimensioni 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 d'altezza non superiore a m. 0,20, inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

ART. 65

Locali integrativi per la residenza

Tutti gli uffici 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 corrispondenza delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale. Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliare superiore a 6, possono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per diversi usi (gioco dei bambini, riunioni condominiali ecc.)

Detti locali devono avere una superficie netta minima di mq. 24; 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 Al ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi devono essere ubicati in piani abitabili possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o dei sottotetto.

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

CAPO IV

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

ART. 66

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 ottenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica e 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 Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità c/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 a seconda del tipo di costruzione c/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 c/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche) 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 c/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 dei D.P.R. 27 Aprile 1978, n. 384.

ART. 67

Percorsi pedonali

CATEGORIA A

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

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50, il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm. 2,5; non deve comunque superare i cm. 15.

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

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

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

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti: a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale; b) un cordolo sopraelevato di cm. 10 da entrambi i lati del percorso pedonale; e) un corrimano posto ad un'altezza di m. 0,80 e prolungato per m. 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

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

CATEGORIA B

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

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

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

ART. 68

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

CATEGORIA A

Al fine di agevolare il trasferimento dall'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 due piani diversi, con un dislivello massimo di cm. 2,5.

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

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

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 una adeguata percentuale di aree di parcheggio, pari ad un minimo del 10% dei posti auto totali, di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionata 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 dell'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

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

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

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dei minorati e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione del colore, ovvero la 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 cm. 2,5 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 gradi dello schema distributivo del parcheggio.

ART. 69

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 e con essi raccordati mediante rampe.

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

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

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

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

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

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

CATEGORIA B

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

ART. 70

Piattaforma di distribuzione

CATEGORIA A

Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali, ai percorsi principali verticali, deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con 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. 71

Scale

CATEGORIA A

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto lo 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 i rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile come piattaforma 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 sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75 gradi - 80 gradi.

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

La pavimentazione delle scale deve essere 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 un'altezza minima di m. 1,00

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

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

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

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

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

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

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

CATEGORIA B

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

ART. 72

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte, purchè rispondano ai requisiti di cui all'art. 75, se precedute e seguite da ripiani, di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

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

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 50.

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. 73

Ascensori

CATEGORIA A

In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche: avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,50 di lunghezza e m. 1,37 di larghezza; avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,90; avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno m. 2,00; avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata; avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

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

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

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

Qualora siano previsti i posti macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello, 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 0,90 x 1,30 m. con apertura sul lato più corto; b) porte, a battenti con scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di m. 0,80; e) 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 di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

ART. 74

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 e 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 queste devono essere superate mediante rampe.

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

CATEGORIA B

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

ART. 75

Porte

CATEGORIA A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CATEGORIA B

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

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

ART. 76

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 antisdrucciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei e 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 disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

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

CATEGORIA B

Per questa categoria si suggerisce il tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 77

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 ed attrezzati.

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

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

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

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

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

La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso.

La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimano posti sulla parete laterale (destra per chi entra),

Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza di m. 0,40 dalla parete laterale destra.

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

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

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

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

Il piano superiore dei lavabo deve essere posto ad un'altezza di m. 0,80 dal pavimento.

Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con la sedia a rotelle.

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

La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva. Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra m. 0,90 e 1,70 di altezza dal pavimento.

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

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

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

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

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di cm. 30 dal bordo anteriore della tazza wc, e di cm. 15 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 consentire l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 58 come SI, deve avere le seguenti caratteristiche: - dimensioni minime del locale m. 1,80 x 1,80; - porte di accesso con luce netta minima pari a m. 0,80.

ART. 78

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

CATEGORIA A

In tutti questi 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 m. 0,90 dal pavimento.

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

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

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

CATEGORIA B

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

ART. 79

Impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie sono adottati i seguenti criteri. a) gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad un'altezza massima di m. 0,90 dal pavimento, e convenientemente, isolati sotto il profilo acustico,

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente 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 m. 0,90 x 1,30; - la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere luce netta minima di m. 0,85, - 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 un'altezza di m. 0,45; - la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di m. 0,80; - 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 un'altezza compresa fra i m. 0,80 e 0,90 dal pavimento e convenientemente isolato.

Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina, essa deve avere dimensioni minime pari a m. 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minime pari a m. 0,80 e, il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a cm. 2,5.

ART. 80

Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzata anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti: - essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale; - essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazioni di 400 posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche: - lunghezza m. 1,20 - 1,40; - larghezza m. 1,10; spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di m. 1,00; - il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

CAPO V

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 81

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, non che di sicurezza degli impianti tecnologici.

Inoltre devono essere rispettate anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica per i comuni di seconda categoria.

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

ART. 82

Zoccolature

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

ART. 83

Elementi aggettanti

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

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

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

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

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

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

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

Gli aggetti in questione non devono sporgere, 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, nonchè 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.

ART. 84

Intercapedini

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

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

ART. 85

Coperture

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

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

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. 86

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 e 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. 87

Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminati in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

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

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

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente cap. IV art. 72.

ART. 88

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio e i porticati pubblici o di uso pubblico 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 parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,45.

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

I marciapiedi lungo le strade e le piazze pubbliche o di uso pubblico non devono avere larghezza inferiore a m. 1,20.

ART. 89

Recinzioni

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

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale 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 dei traffico.

In ogni caso l'altezza totale della recinzione non può superare m. 2 con la parte in muratura non superiore a m. 1.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale 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 dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

ART. 90

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

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non 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 dall'esterno dei fabbricati e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti

ART. 91

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario o a chi per esso ai sensi dell'art. 69 ordinamento enti locali approvato con D.L.P. Reg. Siciliana 29/10/1955 n. 6, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissandole modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a fare eseguire provvedimenti urgenti richiesti a

tutela dell'incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale

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

ART. 92

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con 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.

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 vengono rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.

In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

ART. 93

Tinteggiature e rivestimenti

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

ART. 94

Antenne radio - televisive

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

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

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

ART. 95

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di Fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni 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 di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 96

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 paesaggistico.

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 e 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 ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili devono essere arretrate dal filo esterno dell'edificio di almeno cm. 5.

E' consentito di apporre insegna a bandiera, di sporgenza massima pari alla larghezza dei 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 insegna è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedono 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 rese necessari dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

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

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

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

A norma delle legislazioni vigenti 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, nonchè le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze e 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 che ovvero costituiscano 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 delle strade.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o dei paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente Proprietario della strada, o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonchè dal Sindaco.

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

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

ART. 97

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

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

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

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

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendono al di sotto di m. 2,2 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 (demanziali, paesistico, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 98

Tabelle e numeri civici

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

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

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

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

ART. 99

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza 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 ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse c/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che dalle altre Autorità competenti allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

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

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

ART. 100

Rinvenimenti di opere di pregio storico e artistico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il

cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 101

Zone verdi e parchi privati

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 102

Parcheggi

L'obbligo di dotare le nuove costruzioni accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, in misura di mq. 1 per ogni mc. 20 di costruzione, è stabilito all'atto del rilascio della concessione edilizia, con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà, rispetto a quella di cui al precedente comma (art. 31 - L.R. 26/5/1973 n. 21).

I detti parcheggi non devono essere previsti in caso di ristrutturazione edilizia.

CAPO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONE E ATTREZZATURE RURALI

ART. 103

Norme edilizie

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

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

Il pavimento dei 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. 59.

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

ART. 104

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o 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 la 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'Ufficio Sanitario.

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

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

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 58, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

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

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

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

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

ART. 105

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno, di preferenza, essere alimentati 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. 106

Manutenzione delle abitazioni rurali

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

ART. 107

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale c/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 cure e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 108

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali

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

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

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m. 1,00 costruito in gres o cotto, imbattuto di cemento o in materiali equivalenti;

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche, mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 44;

3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio; essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purchè l'altezza del locale non risulti inferiore a m. 2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno.

Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione, nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca l'isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 109

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

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

ART. 110

Ispezione dell'Ufficiale Sanitario - Sanzioni

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

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

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità 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. 111

Stalle e concimaie

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

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

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di 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 n rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

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

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

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

TITOLO III

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE PER COMPLESSI CHIUSI E COMPLESSI DI EDILIZIA ABITATIVA DISCIPLINA DI ALTRE AUTORIZZAZIONI

CAPO I

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI CHIUSI

AD USO COLLETTIVO

ART. 112

Convenzione

Per i piani di realizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, costituiti da villaggi turistici e campeggi definiti nel successivo articolo 113, la convenzione non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, di cui ai seguenti articoli, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28/1/1977 n. 10.

Restano salve le altre prescrizioni contenute nel Capo II del presente Titolo.

ART. 113

Definizione 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 recintate ed attrezzate forniscono alloggi 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 (bungalows, 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, purchè trasportabili dal turista per vie ordinarie, senza ricorrere al trasporto

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

ART. 114

Domanda di concessione

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 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 15 giorni prima della chiusura stessa.

ART. 115

Documentazione a corredo delle domande

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in 6 copie: a) corografia in scala 1:2000 o 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente; b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a 6 mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località; c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e delle larghezze delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti; d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e

consistenza; e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di epurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.); t) 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.; h) schema di convenzione di cui all'articolo 112.

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 quotidiane delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

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

ART. 116

Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq. 15.000, salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati.

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 semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

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

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 mc/mq. 0,05 della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m. 4,50, salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici.

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadano 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 bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico di 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, purchè essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m. 1,50.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati, anche mediante rampe pedonali, con le caratteristiche di cui al precedente art. 87.

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

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

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

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulottes, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq. 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, 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 semipermanente 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 più di 3 persone ognuna, rimanendo in ogni caso invariata la capacità ricettiva totale del complesso.

ART. 117

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 di alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto 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. 118

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 1 ogni 40 persone.

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

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

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente articolo 116 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 dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

ART. 119

Attrezzature tecnologiche

Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente. Le attrezzature devono essere conformi a quanto previsto dagli allegati A-B-C-D della legge 13/3/82 n. 14.

ART. 120

Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari
(OMISSIS)

ART. 121

Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi dei 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 di interesse artistico o storico, e 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. 150 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali, salvo per quelli inglobati nella zona B del P.R.G.

ART. 122

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 6 mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con convenzione adeguandosi alle norme del presente Capo I

TITOLO IV

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI

CAPO I

DEFINIZIONI E PROCEDURE

ART. 123

Lottizzazioni convenzionate; Definizioni generali.

Si premette che le opere di urbanizzazione primarie sono: (art. 4 Legge 29/10/64 n. 847) a) la rete viaria e gli spazi destinati a parcheggio; b) l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; e) pubblica illuminazione, d) impianto di fognatura; e) rete idrica di distribuzione dell'acqua potabile; spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono (Legge 22/10/71 n. 865 art. 44) a) asili nidi e scuole materne; b) scuole dell'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi; 0 impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; h) aree verdi di quartiere.

Nelle zone nelle quali è consentita e prescritta da P.R.G. la edificazione a mezzo di lottizzazione convenzionata, Enti e privati, singoli o riuniti in consorzio (indicati come "il lottizzante"), possono presentare al Comune, secondo le procedure indicate nel seguito e nei limiti previsti dalle norme del P.R.G., il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

ART. 124

Contenuto

Il progetto di piano di lottizzazione deve indicare: a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, nonché degli allineamenti; b) gli spazi di sosta e di parcheggio; c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento; d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico; e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia; l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema planovolumetrico degli edifici previsti; g) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.

Dovranno inoltre essere indicati il recapito finale della rete fognaria e gli allacciamenti alle esistenti reti cittadine quali, rete idrica elettrica, telefonica, ecc.

Il piano di lottizzazione convenzionata deve indicare gli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 123.

Gli spazi relativi alle opere di urbanizzazione primaria vanno reperiti tutti all'interno della lottizzazione.

Quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria vanno reperiti sia all'interno che all'esterno della lottizzazione, in funzione delle specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale.

ART. 125

Entità di aree da cedere al Comune e oneri a carico del lottizzante.

L'entità delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se lo strumento urbanistico generale non preveda quantità superiori, va calcolata sulla base del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Tali aree vanno cedute gratuitamente al Comune.

Il lottizzante, oltre alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, è tenuto alla realizzazione delle stesse che vanno cedute.

Inoltre lo stesso lottizzante oltre alla cessione delle predette aree al Comune, è tenuto alla corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/77, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al D. dell'Assessorato Regionale per lo Sviluppo Economico 31/5/1977, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare.

Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune, può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge n. 10/77 (4° comma lettera a) L.R. n. 71/78.

ART. 126

Procedura per l'approvazione

Dopo la presentazione della domanda di autorizzazione da parte del lottizzante, con allegato il progetto di piano e lo schema di convenzione, l'iter da seguire è il seguente:

- a) istruttoria del progetto e dello schema di convenzione da parte degli organi tecnici comunali;
- b) parere della Commissione Edilizia Comunale alla quale il progetto di piano deve essere sottoposto;
- c) acquisizione dei pareri della Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio Civile competenti. Il parere della Soprintendenza è necessario solo nei casi in cui il piano di lottizzazione interessa gli immobili sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n. 1497, che deve essere espresso nel termine di due mesi dalla richiesta.

Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende espresso favorevolmente (3° comma art. 14 L.R. 71/78) ;

d) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che dovrà essere adottata entro novanta giorni dalla presentazione del piano di lottizzazione.

Tale delibera diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo. Per i piani di lottizzazione che ricadono nei casi previsti dall'art. 12 della legge regionale n. 71/78, e cioè:

- che interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale; che costituiscano attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dal Comune ma non ancora approvati dall'Assessorato Regionale dei Territorio e dell'Ambiente;
 - che costituiscono attuazione di programmi di fabbricazione approvati dopo l'entrata in vigore della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e non adeguati alla legge regionale 31/3/1972 n. 19 è prescritto il nulla-osta dell'Assessorato Regionale dei Territorio e dell'Ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro novanta giorni dalla richiesta (2° comma art. 14 L.R. n. 71/78); e)
- stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

ART. 127

Esecuzione delle convenzioni per lottizzazioni - Rilascio delle concessioni di costruzione ed esecuzione lavori.

Estinzione degli oneri di garanzia.

a) Il Comune preso atto dell'impegno della cessione delle aree, del deposito delle garanzie e in base alla convenzione stipulata, rilascia concessioni al massimo per quella parte del volume complessivo VC che è prevista, in prima fase di attuazione, alle voci b) del presente articolo. I progetti degli edifici ricadenti in detta parte del vol. compl. VC possono essere approvati prima della convenzione, in via preliminare, dalla Commissione Edilizia e le concessioni rilasciate a condizione che la convenzione sia stipulata e diventi operante per il Comune.

b) In tutte le lottizzazioni la procedura è la seguente: b/1) le concessioni per edifici rilasciate al momento in cui la convenzione diventa operante per il Comune, consentono l'attuazione di un quinto al massimo del volume complessivo VC previsto nel progetto planovolumetrico unito alla convenzione. b/2) Il lottizzante procede alla realizzazione di opere di urbanizzazione, per un valore non inferiore ai due quinti del valore globale delle urbanizzazioni a suo carico secondo la convenzione. terminate tali opere, chiede il controllo delle stesse, e per quelle collaudabili, chiede il collaudo agli uffici comunali competenti. Ottenuti controlli e collaudi, unitamente alla dichiarazione degli uffici stessi che almeno due quinti di valore delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico del lottizzante è stato eseguito, il lottizzante può chiedere ulteriori concessioni per la costruzione di altri due quinti del volume complessivo VC degli edifici previsti nel planovolumetrico unito alla convenzione. b/3) Il Comune, accertata la effettiva esecuzione dei predetti 2/5 almeno in valore delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, secondo la convenzione, sottopone alla Commissione Edilizia i progetti degli edifici e rilascia concessioni per un altro quinto al massimo del volume complessivo VC degli edifici previsti nel planovolumetrico unito alla convenzione. b/4) Il lottizzante completa tutte le opere di urbanizzazione a suo carico, ne chiede il collaudo agli uffici comunali competenti, e ottenutolo, può chiedere concessione edilizia per tutti gli edifici che sono ancora previsti nel planovolumetrico, presentando i relativi progetti. Il Comune, visti i collaudi, sottopone i progetti alla C.E. per le concessioni richieste, ed estingue gli oneri di garanzia di cui alla convenzione.

Il rilascio delle convenzioni per gli edifici, in alternativa alla modalità progressiva di cui sopra, può essere effettuato anche ad una sola data, quando il lottizzante presti fidejussione bancaria di importo pari al 110 per cento del costo di appalto, incrementato del 20% per spese tecniche ed amministrative, di tutte le opere di urbanizzazione primaria stimate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tale fidejussione sarà annualmente adeguata secondo le variazioni dei costi di costruzione ISTAT e sarà diminuita del valore delle opere eseguite e collaudate, sarà estinta a collaudo definitivo di tutte le opere.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato, oltre a quanto disposto dai commi precedenti, soltanto al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11/11/1977.

CAPO II
DOCUMENTI E PROGETTI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE
PROPOSTE DI CONVENZIONE

ART. 128

Domanda di lottizzazione, documenti, progetti allegati da presentare a corredo.

Il proprietario di aree che intende lottizzare a scopo edificatorio presenta al Comune apposita domanda, in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Se le aree appartengono a più proprietari, deve allegarsi alla domanda atto notarile dimostrante il loro consenso alla lottizzazione e l'impegno di sostenere in solido tra loro gli oneri relativi.

Se coloro che presentano domanda sono rappresentati, in base all'immobile catastale, dei tre quarti del valore di tutte le aree interessate della lottizzazione, edificabili e non edificabili, da conservare in proprietà e di cedere al Comune, possono chiedere al Comune l'applicazione dell'art. 23 della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150, modificata ed integrata con la legge 6/8/1967 n. 765, riguardante i comparti edificatori.

In tal caso il Comune, visto ed approvato in via preliminare il progetto di lottizzazione, segue la procedura prevista dalle leggi per i comparti edificatori.

Nella domanda di lottizzazione deve risultare esplicitamente quanto previsto anche per le domande di concessione edilizia alle voci a) b) e) del l'art. 14 del presente Regolamento, inoltre l'indicazione del titolo (o titoli) dimostrante che le aree interessate della lottizzazione sono di proprietà dei o dei richiedenti, indicati nel seguito come "il lottizzante".

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione: a) titolo dimostrativo o titoli dimostrativi della proprietà delle aree interessate dalla lottizzazione proposta; il titolo deve riguardare tutte le aree che, secondo lo strumento urbanistico adottato e le norme di attuazione, fanno obbligatoriamente parte della lottizzazione; aree edificabili ed aree non edificabili, aree da conservare in proprietà del lottizzante ed aree da cedere al Comune. Quando è richiesta l'applicazione della legislazione sui comparti edificatori, il titolo deve dimostrare che sono di proprietà del lottizzante, aree che, in base all'imponibile catastale, rappresentano i 3/4 almeno del valore di tutte le aree della lottizzazione, edificabili e non edificabili, da conservare in proprietà e da cedere al Comune;

b) estratto e certificato catastale di tutti i terreni inclusi nella lottizzazione, rilasciati in data non anteriore ai sei mesi dalla data della domanda, estratto catastale dei terreni che ricadano entro una distanza di 100 metri almeno misurati all'esterno del perimetro della lottizzazione e normalmente ad esso perimetro.

c) planimetria su base catastale esterna ai terreni interessati dalla lottizzazione e quelli che allo esterno della stessa, ricadono entro una distanza di 100 metri almeno, misurata dall'esterno del perimetro e normalmente ad esso. Su tale planimetria sono da riportare, oltre ai limiti di proprietà, le destinazioni di uso previste dallo strumento urbanistico. Altra planimetria su base catastale estesa come la prima e riportante, oltre ai limiti di proprietà, lo schema della utilizzazione proposta dal lottizzante con chiare distinzioni delle aree che, a lottizzazione eventualmente approvata, restano in proprietà al lottizzante e delle aree che diventano di proprietà del Comune; sia la prima che la seconda planimetria devono essere quotate in modo da permettere un controllo esatto della superficie ed essere corredate dal calcolo delle superfici stesse;

d) planimetria indicante due capisaldi piani metricamente ed altimetricamente individuati sul terreno ai quali riferire tutte le misurazioni e indicate, inoltre, la posizione dei serbatoi idrici, elettrici e di depurazione di acque luride, esistenti o di futura costruzione;

e) planimetria estratto dello strumento urbanistico con scala eguale alla cartografia dello strumento urbanistico, estesa per 500 metri almeno, all'esterno del perimetro della lottizzazione. Altra planimetria scala come sopra estesa come la prima e riportante in linee tratteggiate le stesse che appaiono sullo strumento urbanistico e in linee continue il limite della lottizzazione proposta, distinguendo con diverso fondo le aree da conservare in proprietà al lottizzante e le aree da cedere al Comune;

f) rilievo planimetrico ed altimetrico dei terreni, scala 1:500, indicante situazione esistente al momento della presentazione della domanda, con indicazione delle quote s.l.d.m. di tutti i punti di incrocio (o in prossimità di tutti i punti di incrocio) di un reticolo di riferimento avente maglie di metri 20 x 20, e riportante anche l'andamento delle curve di livello di metro in metro. Il rilievo deve interessare i terreni interni al perimetro della lottizzazione e tutti quelli esterni fino ad una distanza di metri 100 almeno dal perimetro; deve indicare le opere esistenti sui terreni, compresi edifici, marciapiedi, piazzali, strade, recinzioni, pali e tralicci, linee elettriche, impianti di acquedotti e fognature e relativi pozzetti, pozzi, pozzi neri, cisterne;

g) progetto planovolumetrico redatto da un architetto o un ingegnere iscritto al rispettivo albo, ovvero redatto da un gruppo di ingegneri e architetti di cui uno responsabile verso il Comune:

g/1) rappresentazione a scala 1:500 della prevista sistemazione dei terreni, con il progetto dell'andamento futuro delle curve di livello nelle aree da sistemare a parco o giardino, tenendo conto degli scavi, dei riporti, dei livellamenti e delle scarpate da effettuare; di alberi preesistenti a conservare e di alberi da trapiantare; rappresentazione quotata altimetricamente, sulla stessa tavola; di strade, piazzali, marciapiedi e di pavimentati da eseguire; della posizione dei lampioni; rappresentazione sulla stessa tavola delle sagome planimetriche degli edifici previsti e riferita una tabella con i dati:

1) superficie coperta in mq.

2) altezza fuori terra a monte in m.

3) altezza fuori terra a valle in m.

4) volume globale lordo fuori terra in me.

5) volume globale lordo in piano terra in me.

6) volume globale lordo semi interrato in me.

7) volume globale lordo interrato in me.

8) volume complessivo VC dell'edificio pari alla somma dei volumi 4) 5) 6) 7).

9) volume VC calcolato secondo le norme del presente regolamento.

Accanto ad ogni valore di cubatura sono da indicare le destinazioni prevalenti dei volumi relativi.

In base a quanto detto, all'interno di ogni sagoma di fabbricato o in prossimità, o con riferimento ad essa, sarà disegnata una tabella che avrà valore cogente ai fini del successivo rilascio di concessioni edilizie.

Un numero od una lettera posti a fianco di ogni tabella fa riferimento al tipo edilizio (che è da rappresentare in scala 1:200 almeno in altre tavole).

G/2) planimetria scala 1:500 riportante gli elementi fondamentali della precedente (sagoma di edifici, strade, parcheggi, marciapiedi, quote superficiali principali) e con l'indicazione dell'andamento e del dimensionamento degli impianti idraulici, telefonici, elettrici (per illuminazione esterna e per la distribuzione dell'energia e l'illuminazione all'interno degli edifici) e di fognatura; saranno in particolare, l'ubicazione dei pozzetti dei vari impianti e la quota al piede dei pozzetti, i diametri e le pendenze delle tubazioni previste tra un pozzetto e l'altro indicati con simbolo, i materiali adottati per le diverse tubazioni; saranno allegati a tale planimetria i calcoli per il dimensionamento degli impianti; la planimetria sarà estesa ai punti di allaccio e ai punti di scarico secondo le indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali.

Sarà allegato, per ogni tipo di impianto, lo schedario dei vari tipi di pozzetti, disegnato ciascuno a scala 1:20, con indicazione dei materiali usati e dei tipi di coperchi o di grate usate.

Sarà sempre prevista separazione tra fognature di acque bianche piovane e fognature di acque luride.

Saranno allegati i tipi di lampioni e le caratteristiche delle lampade per illuminazione esterne.

All'interno, o in vicinanza delle sagome degli edifici e con riferimento ad esse, il luogo delle tabelle richieste nel documento 4 scritto in g/1 saranno indicati con tre numeri, nell'ordine:

- numero di persone in momento di massimo affollamento;
- numero cucine;
- numero di W.C. e numero di lavandini e di bagni previsti all'interno di ciascun edificio;

g/3) planimetria scala 1:500 riportante gli elementi fondamentali di planimetria (sagome di edifici, di strade, parcheggi, marciapiedi ecc.; quote principali) con l'indicazione dei tipi di materiale e dei loro colori per quanto segue:

- strade, parcheggi, piazzali;
- marciapiedi di vario tipo (stradali, intorno a edifici, entro i giardini e i parchi); - rivestimenti di muri di sostegno e di muri d'ungghia;
- cordoni stradali e di marciapiedi;
- copertine di muri;
- recinzioni, cancelli, ringhiere; - prati;
- alberi;
- elementi vari di arredo esterno.

Dette indicazioni saranno completate da particolari costruttivi scala 1:100 agli elementi ad essa rappresentati.

Questa planimetria sarà completata dai particolari a scala 1:20 dei principali elementi di arredo e finitura esterna, e indicazione dei relativi materiali e colori. In prossimità o all'interno di ogni sagoma di edificio saranno indicati, con lettere riferite ad apposita tabella e con valore cogente per i successivi progetti per concessioni di costruzione:

- 1) tipo, materiali, colore degli elementi principali caratterizzanti le costruzioni;
- 2) profili -sezioni a scala 1:500 dei terreni interessati della lottizzazione; i profili-sezioni sono da eseguire in due direzioni pressocchè ortogonali e, per ogni direzione sono da eseguire almeno due profili-sezioni. In essi appariranno:
 - l'andamento del terreno nel piano verticale del profilo-sezione, prima della trasformazione,
 - l'andamento del terreno e la sagoma degli edifici attraversati dal piano verticale del profilo-sezione;
 - le sagome degli edifici e delle sistemazioni visibili oltre il piano del profilo-sezione.

Gli alberi esistenti e previsti saranno eventualmente riportati con linea di contorno in modo da non nascondere edifici ed opere da eseguire. Sui profili-sezioni sono da indicare le quote altimetriche alla base e sulle terrazze degli edifici rappresentanti volumi tecnici e, i camini eventuali sopra le terrazze vanno rappresentate.

I profili-sezione devono essere estesi per 100 metri almeno verso l'esterno, a destra e a sinistra della lottizzazione.

- 3) Schemi a scala 1:200 almeno (e se ritenuto opportuno, a scale maggiori e con particolari) degli edifici.

Per ogni tipo di edificio sono richiesti i seguenti schemi di piante: di copertura con l'ingombro di eventuali volumi tecnici; piano tipo; piano terra; l'ingombro della proiezione di tutti i volumi su un piano orizzontale, ai fini del calcolo dei distacchi.

Sono richiesti almeno due schemi di prospetti per ogni tipo, con il profilo dei volumi tecnici.

Per ogni tipo si indicano con note, piano per piano, le destinazioni d'uso previste, i volumi lordi globali, i volumi lordi separatamente per il piano dei volumi tecnici, i piani fuori terra, i semi interrati speciali, i seminterrati, gli interrati. Gli schemi vanno quotati in larghezza e altezza, considerando separatamente anche l'altezza dei volumi tecnici.

Vanno indicati i materiali visibili all'interno e i loro colori.

- 4) Tabelle dei dati di progetto, con l'indicazione di quando segue:

- superficie totale della lottizzazione;
- superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso;
- i volumi edificabili globali lordi fuori terra, seminterrati, seminterrati speciali, interrati e volumi complessivi VC;
- i volumi come sopra per ogni singolo lotto, globali e complessivi VC;
- gli indici di fabbricabilità territoriale per le aree con diverse destinazioni d'uso;
- gli indici di fabbricabilità fondiaria per ogni singolo lotto;
- i rapporti di copertura entro i lotti;
- i distacchi da rispettare sia tra edifici, sia tra diversi tipi di confine e linee;
- le altezze ammissibili in ogni lotto (altezze dai marciapiedi attornianti l'edificio alle terrazze e altezze al colmo degli eventuali volumi tecnici;
- le dimensioni ammesse per volumi tecnici.

5) Norme per la redazione dei progetti di singoli lotti e le norme tecniche di attuazione.

Sia che i lottizzanti intendano costruire in proprio, sia che intendano vendere o dare in concessione tutti o parte dei lotti urbanizzati e consentire, perciò a terzi di presentare successivamente progetti specifici, in ordine al progetto di lottizzazione, le norme devono essere strutturate, in modo da assicurare il rispetto di quanto rappresentato nel progetto di lottizzazione. Tutti i numeri, i simboli, le quote, i materiali, i colori rappresentati nelle tavole sono parte integrante delle norme. I tipi edilizi sono da rispettare in linea di massima, purchè siano rispettate le altezze massime e le dimensioni massime ivi indicate, nonchè le quote al piede degli edifici e sia rispettato il Regolamento Edilizio del Comune nei suoi vari articoli.

6) Relazione illustrativa, con l'esposizione degli scopi, il riassunto dei principali elementi tecnici, il programma di attuazione, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio per l'attuazione delle lottizzazioni convenzionate.

7) Relazione geologico-tecnica con riferimento alla legge n. 64 del 2/2/1974.

8) Schema di convenzione secondo le prescrizioni dell'articolo successivo.

Tutti i documenti devono essere presentati in 5 (cinque) copie; tutti devono essere firmati dal lottizzante e dal progettista o progettisti da lui incaricati della redazione. Per tutti i documenti e) si aggiungerà altra copia su carta lucida trasparente. Il nome e l'indirizzo di tutti i progettisti e del lottizzante devono apparire su tutti gli elaborati, in lettere formato stampa. Le tavole devono essere numerate; su ogni tavola deve essere richiamato il numero di elaborati di cui il progetto di lottizzazione si compone; altrettanto dicasi per le Norme, la relazione, lo schema di convenzione.

ART. 129

Proposte di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

a) La concessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere, secondo lo strumento urbanistico vigente e relative norme di attuazione, salvo il caso previsto dall'art. 130 o, in mancanza, quelle indicate all'art. 125, ove lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune, può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge del 28/1/1977 n. 10.

b) La esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno di aree destinate all'edilizia residenziale come strade, piazze e piazzali, marciapiedi, opere civili, cavi e apparecchi relativi ad impianti elettrici e di illuminazione di vario tipo e ad impianti telefonici, fognature, impianti distribuzione acqua. Vedasi anche l'art. 130.

Tali opere vanno cedute al Comune.

c) L'impegno da parte del "lottizzante" che le aree di cui alla precedente lettera a) e le opere di urbanizzazione previste nella precedente lettera b) vengano cedute al Comune entro il termine non superiore al periodo di validità del programma pluriennale di

attuazione, e comunque prima del rilascio dei certificati di abitabilità o a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale per necessità di quest'ultima della disponibilità delle opere e aree predette.

d) il versamento al Comune del 10% del costo di appalto (stimato dagli uffici comunali) di tutte le opere descritte in b) del presente articolo.

e) Il versamento di una quota del costo delle urbanizzazioni primarie che interessano sedi viarie previste nel P.R.G. a servizio di due o più lottizzazioni.

Tale quota è calcolata dagli uffici comunali come segue:

1) Individuando il costo di appalto delle urbanizzazioni qui considerate e poco oltre elencate dai numeri 1 a 6.

2) Maggiorando tale costo del 20% per spese di progettazione, direzione lavori, collaudi, spese per gare di appalto, altre spese amministrative e contabili.

3) Dividendo tale costo così maggiorato per il numero dei metri cubi di volume complessivo costruibile VC al massimo in tutte le zone destinate alla edilizia residenziale od ad attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico o privati di uso pubblico di tutte le lottizzazioni che formano "sistema" con quella per la quale si stipula convenzione, quest'ultima inclusa. 4) Moltiplicando infine il risultato della divisione operata in 3) per il numero di metri cubi di volume complessivo VC costruibile al massimo in tutte le zone della lottizzazione per la quale si è stipulata convenzione; si assumono sempre in tali calcoli, i metri cubi massimi indicati nelle Norme di attuazione, senza tener conto delle variazioni ammesse in sede esecutiva.

La quota considerata nella presente voce e) punti da 1 a 4, può essere ridotta quando il lottizzante assume l'onere dell'attuazione di tutte o di parte delle urbanizzazioni utili anche ad opere ricadenti in altre lottizzazioni da eseguire prima del rilascio delle concessioni, e la riduzione è proporzionale a tale parte; nel qual caso versa però al Comune, come garanzia, il 10% del costo di appalto della parte che il lottizzante attua direttamente.

Per il rilascio delle concessioni autorizzate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione la garanzia sarà del 110% dell'importo come sopra stimato, da aggiornare secondo quanto prescritto nell'ultimo comma del precedente art. 127.

E' da considerare tra le opere interessanti sedi viarie previste dal P.R.G. a servizio di due o più lottizzazioni o attraversanti più lottizzazioni:

1') strade a servizio di più lottizzazioni o attraversanti più lottizzazioni (incluse modellazione del terreno, marciapiedi, sedi stradali, aiole stradali, segnaletica, ecc.) compreso l'acquisto di terreno, ove necessario;

2') anelli di tubazioni o rami per tubazioni di acqua e serbatoio, costruzioni di varie lottizzazioni e le opere citate in 1' e 5';

3') cabine elettriche di trasformazione, nuove linee e allacci interessanti sia le varie lottizzazioni sia le opere citate in 1' e 5';

4') rami di fognature per acque bianche, rami per acque nere, stazioni di depurazione, interessanti sia costruzioni di varie lottizzazioni sia opere citate in 1' e 5'; tali impianti devono essere previsti secondo le norme dell'art. 63 del presente Regolamento, compreso l'acquisto di terreno ove necessario;

5') canalizzazioni telefoniche ed impianti interessanti più lottizzazioni; cabine telefoniche pubbliche in aree impegnate dalle opere citate in 1') e 5');

6') illuminazione pubblica (cavi, tubi porta cavi, cabine di t, pozzetti, lampioni e lampade) nelle aree interessate dalle opere citate in 1') e 5')

f) L'impegno di effettuare versamenti previsti in d) e e) con deposito vincolato a favore del Comune, a titolo di cauzione, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale.

g) Il termine con superiore al periodo di validità del programma pluriennale per la cessione delle aree e delle relative opere, con l'impegno di cui alla precedente lettera e);

h) Il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni di ufficio ai sensi degli artt. 134 e 135 del presente Regolamento,

i) La possibilità per il lottizzante di apportare in qualsiasi momento successivo alla stipula della convenzione, varianti ai progetti planovolumetrici facenti parte di dette convenzioni, solo però presentando al Comune, in 5 copie nuovi progetti planovolumetrici

completi di tutti gli elaborati descritti all'art. 128 del presente Regolamento, in rigoroso rispetto sia alle norme di attuazione sia della convenzione stipulata, ed ottenendo dal Comune l'autorizzazione ad attuare le opere secondo tale variante

l) La corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico 31/5/1977, all'atto del rilascio della concessione relativa dei fabbricati da realizzare.

Vedasi, in tutti i casi, quanto previsto dall'art. 130.

ART. 130

*Esecuzioni in lottizzazioni convenzionate, da parte del Comune o di altri Enti,
di urbanizzazioni che secondo Norme e Regolamento sono a carico dei lottizzanti.*

Quando il Comune o altro Ente pubblico, anche prima che inizino le operazioni di lottizzazione, e/o diviene possessore di suoli all'interno di un'area lottizzabile tra quelli che, secondo il regolamento, il lottizzante dovrebbe cedere al Comune; quando inoltre il Comune od altro Ente pubblico esegue a proprie spese, su tali suoli, opere di urbanizzazione primaria tra quelle che, secondo il Regolamento dovrebbero essere eseguite direttamente da un lottizzante o i cui oneri dovrebbero essere a carico di un lottizzante, si procede come indicato nelle seguenti lettere a) o b) ovvero applicando in modo combinato quanto previsto in a) e b), tenendo conto dell'ultimo comma del presente articolo:

a) Il lottizzante versa al Comune una somma pari al valore dei suoli che egli avrebbe dovuto cedere al Comune secondo lo strumento urbanistico, valore da ricavare con i criteri previsti dall'art. 14 della legge n. 10/77, versa altresì al Comune una somma pari al valore delle opere che egli avrebbe dovuto, secondo lo stesso strumento, eseguire direttamente e delle quali avrebbe dovuto comunque sostenere l'onere; ciò va a compenso di quanto il Comune ha già effettuato, ovvero tali somme sono utilizzate dal Comune in urbanizzazioni primarie e secondarie, da effettuarsi a servizio e a miglioramento del "sistema di lottizzazione in cui il lottizzante opera;

b) il lottizzante cede al Comune, nell'ambito e nelle immediate vicinanze dei "sistema di lottizzazione" in cui opera, altri suoli, eguali in valore a quelli che avrebbe dovuto cedere, e scelti sempre in aree che lo strumento urbanistico destina ad usi pubblici; il lottizzante esegue nell'ambito o nelle immediate vicinanze del "sistema di lottizzazione" in cui opera, altre urbanizzazioni di interesse pubblico, eguali in valori a quelle che avrebbe dovuto eseguire.

In ogni caso gli oneri complessivi del lottizzante, considerando l'insieme dei versamenti da effettuare e dei suoli da cedere, non devono subire variazioni rispetto a quanto previsto nei precedenti articoli, salvo contraria decisione del Consiglio Comunale, espressa con apposita delibera, al fine di favorire determinate lottizzazioni per ragioni di riconosciuto interesse pubblico. In tal caso la delibera deve indicare con quali altri fondi a disposizione del Comune o di altre amministrazioni le urbanizzazioni sono eseguite, ed i tempi della attuazione.

ART. 131

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci (10) anni, salvo diversa durata derivante dall'attuazione dei programmi pluriennali di attuazione.

ART. 132

Penalità di inadempienza da parte del lottizzante

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione di una quota proporzionale di cauzione.

ART. 133

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, 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.

CAPO III

PROGETTI E PLANOVOLUMETRICI REDATTI DAL COMUNE PER LOTTIZZAZIONI PER AREE RICADENTI NEI PERIMETRI DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE 167 - PIANI PARTICOLAREGGIATI PIANI DI RECUPERO DELL'ESISTENTE.

ART. 134

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio, attenendosi alle prescrizioni dell'art. 28 della legge urbanistica.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato e notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili cori invito a dichiarare entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettino o se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto di realizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario, il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili nel caso anche in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato e lo presentino incompleto degli elaborati indicati nel presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

I progetti di lottizzazione compilati di ufficio sono completati da progetti planovolumetrici compilati come descritto negli artt. precedenti per le lottizzazioni convenzionate in quanto applicabili.

ART. 135

Compilazione a cura del Comune di progetti planovolumetrici per aree incluse in -Zone 167--

I progetti planovolumetrici per "Zone 167" compilate a cura del Comune sono costituiti dagli stessi elementi definiti all'art. precedente per i planovolumetrici di ufficio relativi a lottizzazioni, inoltre, da quanto previsto dalla legge 167 in proposito.

Possono essere completati, ove ritenuto necessario, da alcuni degli elementi progettuali prescritti dall'art. 128 del presente Regolamento, per i planovolumetrici per lottizzazioni convenzionate eseguite da privati.

ART. 136

Estensione di zona da includere nei piani ex legge 167

L'estensione delle zone da includere nei piani ex legge 167 è determinata in relazione alle esigenze della edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Nell'ambito di piani di zona potrà essere riservata una aliquota, non inferiore al 10% e non superiore al 40% dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare, col diritto di superficie agli aventi titoli ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari.

Gli interventi di cui al precedente comma potranno avvenire, per le singole costruzioni, in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 Agosto 1978, li. 457 (art. 17 L.R. 71/78).

ART. 137

Piani particolareggiati.

Il contenuto e l'approvazione dei piani particolareggiati sono previsti agli art. 9 e 12 della legge regionale 27/12/78, n. 71.

ART. 138

Piani di recupero

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5 Agosto 1978, n. 457, relativi ai centri storici, nonché agli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi e degradati e non presenti tutti contestualmente, si attuano con l'osservanza delle finalità indicate nell'art. 1 della legge regionale 7 Maggio 1976, n. 70, e devono avere carattere prevalentemente conservativo.

Tali piani sono approvati dal Consiglio Comunale ai sensi del 21 comma dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457, e trasmessi all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente entro 10 giorni dalla data di riscontro di legittimità dell'organo di controllo.

La delibera, di cui al precedente comma, diviene esecutiva se, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, l'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente non adotta alcuna determinazione.

Quando i predetti piani di recupero prevedono gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78, la loro approvazione resta di competenza dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente che vi provvede ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 27/12/78, li. 71.

I piani di recupero sono disciplinati dal Titolo IV della legge 5 Agosto 1978, n. 457, purché non in contrasto con l'art. 55 della legge regionale 27/12/1978, n. 71.

CAPO IV

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 139

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. 121 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. 140

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

La sosta continuata, per un periodo superiore a 5 giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di 30 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 visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli,

ART. 141

Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonchè destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine 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 di installazione richiesta, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale Sanitario comunali. L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia a plus-valore nonchè di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie, a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

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

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (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 - CAPO I

ART. 142

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 e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli uffici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purchè 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 visioni panoramiche.

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

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

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 relativa capienza ad 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 intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 143

Depositi di materiali su aree scoperte

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

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

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi. Tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali 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 suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 144

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

Il richiedente, in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purchè 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 e il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale, sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità o 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 dei richiedente degli impegni elencati nell'art. 160.

ART. 145

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. 146

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

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

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

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. 147

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

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

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

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

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

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

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per 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 e dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato dei pari al metro cubo.

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

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

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo, di cui al precedente art. 6.

ART. 148

Taglio dei boschi

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

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

ART. 149

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 Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

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

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

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

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

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti art. 72 e 87.

ART. 150

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione e' ammessa previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, colica, ecc.) per uso di riscaldamento o 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

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

DESTINAZIONE DEI PROVENTI

ART. 151

Attività di vigilanza, organo competente e modalità

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

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

I funzionari e agenti incaricati della verifica possono accedere ai cantieri, alle costruzioni, ai fondi e nei casi previsti dalle norme vigenti, devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario c/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. 152

Sospensione dei lavori

Qualora sia constatata l'osservanza di norme, prescrizioni di strumenti urbanistici, programmi di attuazione, modalità esecutive della concessione e, più in generale, di qualsiasi altra prescrizione gravante sul costruttore, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, con riserva di emanare, entro i successivi sessanta giorni, i provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in prestito.

L'ordinanza viene notificata al proprietario e al titolare della concessione se diverso dal proprietario, nonché all'assuntore ed al direttore dei lavori che risultino dalla domanda di concessione e dai documenti in possesso del Comune.

Detta ordinanza, annotata nel registro delle concessioni, è comunicata all'Intendenza di Finanza, agli enti, uffici e alle aziende di credito competenti per la erogazione dei contributi o di altre provvidenze, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici che siano stati ottenuti o che siano erogati in funzione della regolarità della posizione del titolare della concessione; nonchè, nelle zone vincolate ai sensi della legge 29 Giugno 1939 n. 1497, e della legge 2 Febbraio 1974 n. 64, rispettivamente alla Soprintendenza e all'Ufficio del Genio Civile competenti.

Copia dell'ordinanza deve inoltre essere trasmessa all'autorità giudiziaria competente.

ART. 153

Sigilli

Nel caso di accertata inadempienza all'ordinanza di sospensione dei lavori, il Sindaco provvede alla opposizione dei sigilli al cantiere e al macchinario impiegato per lo svolgimento dei lavori.

Il relativo verbale è notificato agli stessi soggetti di cui al precedente articolo ove non presenti alle operazioni.

I sigilli sono sottoposti a periodiche verifiche che potranno essere effettuate anche a cura di un custode da nominare tra persone estranee alle attività abusive.

Le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate, in solido, ai soggetti cui è stata notificata la ordinanza.

Le relative somme vengono rimosse a norma del regio decreto 14 Aprile 1910 n. 639.

ART. 154

Sanzioni principali

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione devono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza.

In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'arca su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. Le pertinenze degli immobili stessi sono espropriate dal Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche.

Qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, la stessa, dopo la acquisizione al patrimonio del Comune, viene demolita a cura del Comune stesso e a spese del suo costruttore. L'area di impianto potrà successivamente essere utilizzata nei modi che saranno stabiliti dal Consiglio Comunale. Il Comune provvede al recupero delle spese di demolizione ai sensi del regio decreto 14 Aprile 1910 n. 639.

L'acquisizione di cui ai precedenti commi si effettua con ordinanza motivata dal Sindaco che, vidimata e resa esecutiva dal pretore costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Le opere realizzate in parziale difformità della concessione devono essere demolite o modificate a spese del concessionario entro il termine stabilito dal Sindaco nella stessa ordinanza di demolizione e di modifica.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse, senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco, applica una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

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

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, sui suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti stessi, salvo il potere di ordinare la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro 60 giorni, qualora l'opera contrasti con

rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordinanza, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 Aprile 1910 n. 639.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi della procedure amministrative, il Sindaco, in base a valutazioni discrezionali, ordina la demolizione o l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. L'ordinanza è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

Nel caso di inadempienza all'ordine di demolizione o di mancato pagamento della sanzione pecuniaria, si applicano le norme sull'acquisizione gratuita stabilita dal presente articolo.

I provvedimenti di annullamento della concessione e i provvedimenti sanzionatori di cui al presente articolo devono essere annotati nei registri immobiliari a cura dell'autorità che li adotta e a spese del trasgressore.

ART. 155

Sanzioni amministrative per mancato o ritardato pagamento del contributo per la concessione

Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto quanto il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

ART. 156

Altre sanzioni

- Per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza la prescritta concessione si applica una sanzione pecuniaria di L. 10.000 al metro cubo.

- Per l'apertura di strade senza la prescritta concessione si applica una sanzione di L. 20.000 al metro quadro.

- Per il taglio abusivo di boschi si applica una sanzione di L. 20.000 al metro quadro.

- Per l'abbattimento di alberi, comunque tutelati, di pregio ambientali e paesaggistico si applica una sanzione da L. 200.000 a L. 500.000 ad albero.

- Per l'apertura di pozzi, discariche, cave o per la realizzazione di altre opere comportanti manomissioni del territorio, si applica una sanzione da L. 500.000 a L. 50.000.000.

Per la demolizione abusiva di opere si applica una sanzione di L. 5.000 al metro cubo.

Nel caso di demolizione abusiva di immobili di interesse artistico o ambientale oltre alla sanzione prevista dal comma precedente, il Comune procede alla espropriazione dell'area su cui insiste il fabbricato, comprese le relative pertinenze.

- Per la mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità si applica una sanzione pari al 10% del contributo dovuto per costo di costruzione fissato con decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 Novembre 1977.

- Per chi si sottrae all'obbligo di consentire l'accesso ai cantieri nel caso di cui all'art. 151 del presente regolamento, si applica una sanzione di L. 1.000.000.

- La sanzione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di rimozione dei sigilli.

- Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizia costruite in assenza di Concessione sono nulli, ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione. La medesima disposizione vale nel caso di compravendita di terreni abusivamente lottizzati.

In quest'ultimo caso a carico dell'alienante si applica una sanzione pecuniaria di L. 20.000 al metro quadro.

In tutte le ipotesi previste dal precedente articolo 154, per gli immobili realizzati abusivamente anche se non ancora ultimati, si applica, dal giorno in cui l'infrazione è stata perpetrata fino al giorno in cui il provvedimento definitivo (demolizione confisca,

pagamento della penale) trova effettiva esecuzione, una sanzione pecuniaria annuale pari al 20% del contributo afferente al costo di costruzione, fissato con decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico dell'11 Novembre 1977.

La sanzione è disposta con ordinanza del Sindaco e la sua mancata applicazione costituisce danno nei confronti del Comune.

Per le opere eseguite in difformità del presente regolamento e per le quali non sono contemplati sanzioni negli articoli precedenti o in norme di legge, si applica quanto disposto dagli articoli 106, 107, 108, 109, 110 della legge Comunale e provinciale dei 3/3/1934 n. 383, e successive modifiche.

ART. 157

Destinazione dei proventi

I proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge 28/1/1977 n. 10 e dalla legge regionale 27/12/1978, n. 71 sono versati in favore del Comune in un conto corrente vincolato presso l'istituto di credito che funge da Tesoriere del Comune, e sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, alla acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei programmi costruttivi, dei piani di zona, nonché prioritariamente, al rimborso delle anticipazioni di cui all'art. 34 della legge regionale n. 71/78.

L'Istituto di Credito ed il Tesoriere di cui al precedente comma dovranno trasmettere agli Assessorati regionali del bilancio e delle finanze, degli enti locali, del territorio e dell'ambiente, con periodicità annuale e comunque quando ne siano richiesti, dettagliate informazioni sulla consistenza e sui movimenti dei conti correnti vincolati, di cui al presente articolo. E' fatto obbligo al Comune di tenere separata gestione dei proventi di cui al I° comma.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 158

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliori 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 raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART.159

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in casi 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 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, soprapassaggi, imposte di porte e 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. 160

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 6 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 del sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entro terra.

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

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature o dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte 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 reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

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

ART. 161

Opere già concesse o autorizzate

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

Tutte le autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti alle norme dello stesso.

ART. 162

Licenze rilasciate prima del 30/1/1977

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate prima della data di entrata in vigore della legge 28/1/1977, n. 10, purchè 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 completa entro tale termine deve essere richiesta la concessione.

ART. 163

Misure di salvaguardia

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

ART. 164

Decadenza della Commissione 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 Edilizia Comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 11. Dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Edilizia in funzione, comunque, decade.

ART. 165

Riduzione quota del costo di costruzione

La quota degli oneri relativi al costo di costruzione è ridotta ai 60% della misura medesima per le istanze di concessione presentate entro il 31/12/1979 e all'80% per le istanze presentate entro il 31 Dicembre 1980.

In ordine alle istanze di cui al comma precedente, la concessione, con i benefici ivi previsti, non può essere data dopo due anni dalla presentazione delle istanze stesse, salvo che sia successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal Comune.

ART. 166

Norme abrogate

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

ART. 167

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 15 giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.