

COMUNE DI LEONFORTE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle elaborazioni grafiche e norme di attuazione dello strumento urbanistico.

ART. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge.

Disponendo l'art.871 del C.C. che "le regole da osservarsi nelle costituzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

ART. 3 - Definizioni e nomenclature.

A) ZONIZZAZIONI:

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di Piano, suddiviso nelle seguenti zone:

Omissis

16) Zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta.

Area sottoposta a vincolo cimiteriale

Area di inviluppo del depuratore sottoposta a vincolo.

B) COSTRUZIONI E AFFINI:

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 *sua* mobilità 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.

Ibis) Nuova costruzione

-quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'interno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e6;*
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;*

- 5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- 6) *gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- 7) *la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;*

2) Fronte

- Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) Ricostruzione

- Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita.

4) Ampliamento

- Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Soprelevazione

- Per "soprelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

6) *Opere interne*

Per opere interne s'intendono tutte quelle opere che non comportano modifiche della sagoma, dei prospetti prospicienti su pubbliche strade e piazze, né aumento delle superfici utili, volumi e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile

Sono comunque da considerarsi tali, a titolo esemplificativo:

- *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- *gli interventi strutturali interni, se accompagnate da N.O. dell'Ufficio del Genio Civile;*
- *la realizzazione, e lo spostamento di tramezzi o pareti interne non portanti;*
- *la realizzazione ex novo d'impianti igienico-sanitari, elettrici, termici, idrici che non interessano i prospetti su strade e piazze pubbliche;*
- *l'accorpamento di una o più unità immobiliari contigue o l'ampliamento di una unità per l'effetto dell'accorpamento di uno o più vani di altra unità, con o senza opere, venendosi a creare un minore carico urbanistico;*
- *le modifiche ai prospetti degli edifici non prospicienti su pubbliche piazze o strade;*
- *gli interventi di manutenzione straordinaria che non modificano la sagoma o i prospetti della costruzione prospicienti pubbliche strade o piazze, non comprese nell'art. 5 della l.r. 37/85.*
- *Per dette opere, che non soggette ad autorizzazione né concessione ex art. 9 l.r. 37/85 e s.m.i., è sufficiente la presentazione da parte del proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori, di una relazione tecnica descrittiva delle opere a firma di un professionista abilitato attestante anche il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di*

sicurezza vigenti, nonché l'eventuale deposito del progetto al competente Ufficio del Genio Civile, ove occorrente.

7) Manutenzione ordinaria

- Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) Relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti) degli infissi interni;

- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc.,

- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.);

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;

- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; costituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane ***compreso rivestimento sovrastante.***

b) Relativi agli impianti tecnologici:

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

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria ***nella zona storica*** non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili. E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda, per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi.

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

8) Manutenzione straordinaria

- Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostre, ecc.), qualora non sia possibile la loro

realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento e varie:
- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
 - rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
 - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
 - consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:
- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
 - realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

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

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

9) Restauro e risanamento conservativo

- Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

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

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

1) Il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti interni ed esterni; in essi non possono essere praticate nuove coperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci; - il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione fisiologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni;

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volta;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originaria.

3) L'eliminazione delle superfetazioni;

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

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti), sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendo:

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

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

2) la conservazione o il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno nei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

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

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto.

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) l'eliminazione delle superfetazioni;

6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario richiesto dall'esigenza dell'uso.

10) Ristrutturazione edilizia

- Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. ***Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*** Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

11) Ristrutturazione urbana

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

12) Planivolumetrico

- Per "planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile

tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente "un Planivolumetrico di base".

CAPITOLO II

COMMISSIONI EDILIZIA

ART. 4 - Attribuzioni della Commissione edilizia.

La Commissione edilizia deve esprimere parere al Sindaco e *al Responsabile del Settore Urbanistica*

- a) su tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio comunale;
 - b) sui progetti delle opere soggette a concessioni a edificare di cui all'art.10 comma a); b); c); e); f); g);
 - c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.11 e per le altre autorizzazioni di cui al punto B qualora il *Responsabile del Settore* lo ritenga necessario;
 - d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
 - e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori *qualora il Responsabile del Settore lo ritenga necessario*
 - f) sulle violazioni edilizie ai sensi dell'art.6 L.R. 31.03.1972, n.19.
 - g) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo V - Capitolo IV - relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.
- Il parere della Commissione Edilizia riguarda l'ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.
Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

ART. 5 - Composizione della Commissione Edilizia.

(Riformulato l'articolo alla luce delle leggi regionali n.7/92, art. 12; n.26/93, art. 40 e n.25/97, art. 10);

La Commissione edilizia ha una composizione costante ristretta ed una integrata per la valutazione di progetti che necessitano di particolari professionalità e competenza.

La Commissione edilizia ristretta è composta:

- a) dall'Ingegnere Capo del Comune o dal responsabile Capo dell'UTC o suo delegato;
- b) ~~da due Consiglieri comunali eletti, con voto limitato ad uno, designati dal Consiglio Comunale;~~
- c) da un ingegnere e da un architetto, residenti nel comune, designati dal *Sindaco di concerto con il Responsabile* e scelti fra una terna proposta dai relativi Ordini Professionali della Provincia;
- d) da un geometra, residente nel Comune, designato dal *Sindaco di concerto con il Responsabile*, fra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;
- e) dal Comandante dei Vigili del Fuoco competente per territorio o da un suo delegato;
- f) da un Geologo e da un Agronomo designati dal *Sindaco di concerto con il responsabile*, tra terne proposte dai relativi Ordini Professionali Provinciali.

La Commissione, come detto, è integrata di volta in volta, secondo le necessità, da esperti di comprovata esperienza.

La C.I.E. deve essere rinnovata ogni **5** anni, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 27.12.1978, n.71. I commissari di cui alla lettera **d**, e, g saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Per le problematiche di speciale

importanza il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze della CIE, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi in trattazione.

ART. 6 - Funzione della Commissione Edilizia.

La Commissione si riunisce almeno due volte al mese, su convocazione del sindaco o di chi la presiede.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente può designare tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale. ***Parimenti la Commissione edilizia per chiarimenti dovrà sentire il tecnico progettista.***

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, sentito l'ing. Capo del Comune, al fine di redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre su tutti gli elaborati di progetto un timbro con la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia con parere....." (da completare con i termini FAVOREVOLE o NEGATIVO), completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

ART. 7 - Attribuzioni della Commissione urbanistica.

Omissis

ART. 8 - Composizione della Commissione Urbanistica.

Omissis

ART. 9 - Funzionamento della Commissione urbanistica.

Omissis

CAPITOLO III

CONCESSIONE A EDIFICARE

ART. 10 - Opere e lavori soggette a concessione a edificare.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art.11, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere relative è subordinata a concessione da parte del **Dirigente**, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti, **ad eccezione delle ristrutturazioni così come definite dal Testo Unico**;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art.3);
- d) opere di ristrutturazione (come definiti al precedente art.3);
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature e di impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'istallazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- l) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- n) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- o) manufatti del suolo privati costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi,
- p) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, etc.);
- q) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;
- r) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- s) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

t) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrati e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

u) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e 1497 *del 1939*

ART. 11 - Attività, opere e lavori soggetti ad autorizzazione.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

A) *frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari*

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

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art.3) con esclusione delle opere interne semprechè queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.3), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n.1089 e n.1497 del 1939, quali:

a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e/o ricadenti nelle aree urbanizzate all'interno delle previsioni di P.R.G., che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, *ad esclusione di quelli necessari nei fabbricati per uso disabili (Legge 104/92)*;

b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

4) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art.3), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n.1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della L.1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona territoriale omogenea A;

5) **Eliminato con deliberazione C.C. n. 89 del 30.06.2014**

~~occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:-~~

~~—installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);-~~

~~—installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o manifestazioni sportive;-~~

~~—esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere;-~~

~~—chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;-~~

~~—macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;~~

~~—accumulo di rifiuti, relitti o rottami;-~~

~~—sosta continuata di roulettes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;-~~

~~—collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;-~~

~~—occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;-~~

~~—installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori semprecchè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;~~

- 6) installazione dei campeggi liberi occasionali;
- 7) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 8) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 9) realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici attuativi;
- 10) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali *all'interno del P.R.G.*
- 11) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
- 12) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 13) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 14) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;
- 15) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 16) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- 17) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 18) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 19) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e per le strutture ad esse connesse;
- 20) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1497 e 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona territoriale omogenea A;
- 21) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, ecc.;
- 22) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;
- 23) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;
- 24) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;

25) opere comprese nei programmi dell'art.2 della legge del 24.12.79, n.650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento, nonché le norme legislative statali e regionali che regolano la materia.

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

Per quanto non specificato e in tutti i casi di inosservanza valgono le norme dettate dalle leggi: L.R. n.37\85, L.47\85, **L.R. 4/2003** e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 12 - Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione. Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art.10 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art.11 i seguenti lavori ed opere:

a) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui all'art.2 del DM 2.4.68, n.1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

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

Le disposizioni di cui al punto b) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939. b) interventi di manutenzione ordinaria delle costruzioni (come definiti al precedente art.3);

c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) opere pubbliche da eseguirsi a cura del Comune;

e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;

f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo in aree esterne al centro edificato;

g) installazione di impianti solari, di pompe di calore e di caldaie a gas-metano destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea "A".

h) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti fra gli annessi agricoli.

i) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati all'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

Per quanto non specificato e in tutti i casi di inosservanza valgono le norme dettate dalle leggi: L.R. n.37\85, L.47\85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 13 - 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 domanda di concessione di cui al successivo art. 14.

CAPITOLO IV

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 14 - Richiesta di concessione.

Le domande per ottenere la concessione per eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.10, vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) e iscritto al rispettivo albo professionale;

c) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del direttore tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi 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 inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;

4) l'eventuale designazione da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimato.

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

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

a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;

b) data del ricevimento della domanda stessa;

c) nome e cognome di chi e per conto del Comune l'ha ricevuta.

Il **Capo Settore** ha facoltà di sospendere ogni provvedimento sulla domanda di concessione ad edificare quando dichiarati, entro 30 giorni dalla presentazione di detta domanda, di avere iniziato lo studio della pianificazione urbanistica esecutiva (P.P.E., P.R.) della zona interessata. Detto piano dovrà essere adottato nel termine di 240 giorni dalla data della dichiarazione di cui sopra. Trascorso infruttuosamente tale termine la domanda di concessione presentata seguirà il suo normale corso.

ART. 15 - Documentazione a corredo delle domande di concessione.

- Progetto e allegati

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, in cinque copie, costituito di norma dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) planimetria **catastale** della zona, estesa per un raggio di almeno m. 40, dalla quale risulti la precisa ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti;
- 3) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) **eventuali** estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area interessata e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle **sufficiente ad individuare l'andamento del terreno immediatamente esterno al lotto interessato e comunque di almeno mt 20 per le aree non urbanizzate** e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda redatti in conformità delle leggi e dei regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e ai 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;

~~12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.~~

I disegni devono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli del n.2, a 1:500 per quelli del 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

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

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche faranno 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 *se in zona "A"*.

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

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

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

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Autorità Sanitaria competente per territorio. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza alle Antichità e degli Uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24.7.77, n.616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato, Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitanti da consolidare ai sensi delle leggi vigenti deve inoltre essere esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente.

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

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

~~Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione per le 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.~~

Quando l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art.11, punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.

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

ART. 16 – Istruttoria delle istanze di concessione e dei progetti (Modificato l'articolo ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94).

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 dell'art. 2 L.R. 17/94 decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

~~Nei termini e secondo l'articolazione temporale prevista dallo Statuto Comunale, o dalle Leggi n.241/90, L.R. 10/91, e L.4/12/93 n.493, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare; eventualmente essa deve essere compiuta entro 30 gg dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti verificati come insufficienti o mancanti.~~

~~In tal caso il richiedente ha tempo 90 gg, a partire dalla comunicazione, per la 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.~~

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 14. **Nei casi di rinvio per chiarimenti o integrazioni da parte della Commissione Edilizia, la pratica integrata dovrà essere riesaminata alla fine dell'elenco delle pratiche in esame.**

~~Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente art.11 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 o responsabile U.S.L. competente per territorio;~~

~~– Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;~~

~~– Ufficio tecnico Comunale competente per materia;~~

~~– Commissione Urbanistica e\o Edilizia.~~

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art.11 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale, competente per materia.

In caso di notevole complessità il **Capo Settore** può richiedere il parere della Commissione Edilizia ~~e\o Urbanistica.~~

ART. 17 - Progetti di massima.

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

ART. 18 - Istruttorie relative alla domanda di autorizzazione.

Per quanto riguarda l'istruttoria valgono le medesime norme dell'art.16, relative alle istruttorie per la concessione edilizia.

ART. 19 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi.

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

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

~~Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.~~

~~Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.~~

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque non oltre 60 gg dall'ultimazione delle opere **strutturali.**

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o alla quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.
Tale fidejussione può essere decurtata parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPITOLO V

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20 – Concessione ad edificare. **(Modificato l'articolo ai sensi dell'art. 2 L.R. 17/94).**

Il rilascio della concessione da parte del **Capo Settore** è subordinato all'attuazione dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

La concessione è rilasciata dal **Capo Settore** 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 è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia, il **Capo Settore** approva o respinge i progetti pervenuti.

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

La concessione si intende decaduta **se prima del rilascio siano cambiati gli strumenti urbanistici o leggi in materia.**

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

L'eventuale dissenso del **Capo Settore** 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 vistata dal Comune.

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

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

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

Il Capo Settore adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3 dell'art. 2 L.R. 17/94, il Capo Settore provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2 dell'art. 2 L.R. 17/94, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma precedente può iniziare i lavori dandone comunicazione al Capo Settore, previo pagamento degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma successivo, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Per quanto previsto dal comma 14, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Capo Settore una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 14 e 15 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 14 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

~~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 giorni 60 (sessanta secondo le articolazioni temporali previste dalle Autorità del Comune, dalle leggi L.241/90 e L.R.10/91) 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 giustifichino un nuovo esame.

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

ART. 21 - Validità ed efficacia della concessione a edificare.

- Responsabilità.

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate s'intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il **richiedente avente titolo** al quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

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

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22 - Durata, decadenza, rinnovo, sospensiva e revoca della concessione edilizia.

La concessione a edificare ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di **un anno**, 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 **Capo Settore**, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche costruttive.

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

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

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

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative all'ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente **ultimate**, il **Capo Settore**, 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.

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

La concessione può inoltre essere revocata quanto 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 direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

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

La concessione edilizia è annullata quanto:

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

ART. 23 - Deroghe.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il **Capo Settore** sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

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

ART. 24 - Modalità per le autorizzazioni.

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

Il Capo Settore, sentiti l'Ufficio sanitario o responsabile USL competente per territorio, ha sempre la facoltà d'imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi 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. 25 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni.

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal **Capo Settore**, 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 regolamenti disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultano 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, quanto sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

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

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

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

ART. 26 – Varianti di progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione. **(Modificato l'articolo ai sensi dell'art. 2 l.r. 17/94).**

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 **(vedi artt. 16 e 20).**

Con la determinazione del Capo Settore 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 Capo Settore sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, s'intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Capo Settore non si pronuncia entro ~~20~~ **60 gg (art. 5 L.R. 37/85)** dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

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

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.39, n.1089; e 29.6.39, n.1497.

ART. 27 - Responsabilità del proprietario, progettista, direttore dei lavori e del titolare dell'impresa.

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione a edificare.

TITOLO II
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO
E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI

ART. 28 - Significato di lottizzazione.

Sono lottizzazioni di terreno:

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

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

ART. 29 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.

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

ART. 30 - Redazione dei progetti di lottizzazione.

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

ART. 31 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati, di norma, i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie composto dei seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredato dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazione pubbliche o di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

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

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

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

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

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

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

7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione; 8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

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

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

ART. 32 - Contenuto delle convenzioni.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

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

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

ART. 33 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità.

"Il **Capo Settore o Capo Area**, previo parere favorevole del Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, sottopone entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al **Capo Settore o Dirigente** per l'approvazione".

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione. La convenzione è trascritta nei pubblici registri urbanistici a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il **Capo Settore o Area** rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti, di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 34 - Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.

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

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

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

Ai fini dell'eventuale scomputo delle opere di urbanizzazione primarie, qualora recepite dalla Regione Sicilia, si applica il D.lgs n. 163/2002 come modificato dalla D.lgs.

113/07- art. 32- lett. g) – coordinato con l'art. 122 c. 8. – ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

ART. 35 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.

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

ART. 36 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.10 del presente Regolamento.

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

ART. 37 - Tempi di attuazione della convenzione.

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

ART. 38 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.

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

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

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del **Capo Settore o Area** e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune **e spese a carico del proprietario**. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del **Capo Settore o Area**, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 39 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio.

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 31, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale di attuazione.

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

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

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data di notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il **Capo Settore o Area** ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli. Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

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

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

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 40 - 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 **Capo Settore o Area**.

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

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi liberi occasionali:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali ai sensi del D.M. 1.4.68 n.1444 per le distanze ivi stabilite maggiorati di mt 20,00;
- in un raggio di mt 200,00 dalle opere vincolate ai sensi della L.1.6.39 n.1089 relativa alla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di mt 300,00 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché di impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a mt 50,00 dall'argine di fiumi o corsi l'acqua perenni e dalla battigia delle coste lacunari.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo **e comunque salvo eventuali pareri di altri Enti di tutela di vincoli specifici**; il **Capo Settore o Area** può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 41 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal **Capo Settore o Area** 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 trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il **Capo Settore o Area** può disporre la rimozione dei veicoli.

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; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART. 42 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.

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

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

Il **Capo Settore o Area** può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'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 V - Capitolo II.

ART. 43 - 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 e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a mt 1,50, nè inferiore ad $\frac{1}{3}$ della larghezza totale dello stesso; dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non **deve essere** inferiore a mt. 2,00.

Dette installazioni possono essere autorizzate in prossimità di monumenti, in modo tale da **non** limitare visioni **prospettiche e panoramiche**. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i mt. 3,00 **fatte salve diverse disposizioni regolamentari e di legge**.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono essere abbinati, nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, **purchè** dette strutture **siano** collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

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

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

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad $\frac{1}{3}$ 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. 44 - Depositi di materiali su aree scoperte.

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature ed ai servizi. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario o responsabile USL competente per territorio comunali, essi non costituiscano 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 su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 45 - 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 **Capo Settore tecnico**, il quale può accordarla, quanto ritenga

l'occupazione stessa non contristante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il **Capo Settore tecnico**, sentita la Commissione Edilizia e/o Urbanistica, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

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

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

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

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente del seguente impegno:

- rinuncia 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 sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (volumi accessori) come meglio specificati all'art.61 punto 25 deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc... la concessione o l'autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico generale o attuativo (P.R.G.; P.P.E; P.R.).

ART. 46 - 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 **Capo Settore o Area**, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed alla tutela dell'incolumità pubblica.

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

ART. 47 - 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 Comunale e del responsabile U.S.L. competente per territorio.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, *distanti* dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti *secondo la normativa in materia vigente*.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato 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. 48 - 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 e delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per 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 e a spese dello stesso.

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

Nell'autorizzazione possono essere impartite le 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 la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del *Capo Settore o Area*, sentito il Tecnico Comunale e il responsabile U.S.L. competente per territorio, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quanto il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto

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

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

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 10.

ART. 49 - 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 ed allo sviluppo del patrimonio arboreo.

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

ART. 50 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del **Capo Settore o Area**, sentita la Commissione Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada **e secondo il Regolamento Comunale sui passi carrabili**.

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

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

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

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel successivo art. 96.

ART. 51 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.

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

TITOLO III
ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPITOLO I

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART.52 – Inizio dei lavori e formalità da esperire. **(Integrato secondo il dispositivo dell'art. 2 l.r. 17/94)**

Prima dell'inizio dei lavori **relativa alla concessione edilizia rilasciata ai sensi degli artt. 20 e 26**, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico Comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

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

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata R.R. l'Ufficio tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre i 30 giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

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

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata R.R. al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente art. 22.

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

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, all'esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di **porzione di** opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere di elevazione. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 53 - Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il **Capo Settore o Area**, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme del R.E., quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

ART. 54 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti.

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

ART. 55 - Interruzione dei lavori.

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

ART. 56 - Ultimazione del rustico e dei lavori.

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

Il direttore dei lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, **secondo la L.R. 17/94**.

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

ART. 57 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.

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

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa **l'Assessorato Regionale** dei LL.PP. a norma della legge urbanistica.

ART. 58 – Autorizzazione di abitabilità e agibilità. **(Integrato secondo il dispositivo dell'art. 3 l.r. 17/94)**

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

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

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

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

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando dei Vigile del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- licenza d'uso e/o certificazione di conformità del Genio Civile per le opere in cemento armato.

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

a) che sia stata rilasciata dal **Capo Settore o Area** regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;

b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;

d) che siano state rispettate tutte le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;

e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato;

f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;

g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle abitazione;

h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo V;

i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;

l) che siano state rispettate le norme relative agli impianti elettrici per edilizia civile;

m) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Alle richieste di cui al comma 6 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza.. In tal caso, i termini di cui al comma 6 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 6, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il Capo

Settore o Area provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 6, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Le disposizioni previste nei commi 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

Gli accertamenti, *per gli immobili con destinazione diversa dalla residenziale*, sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario o responsabile USL competente per territorio, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda. Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

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

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità, *per gli immobili con destinazione diversa dalla residenziale*, 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 dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il *Capo Settore o Area*, scaduto il termine di validità della concessione, può comunque fare eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

ART. 59 - Dichiarazione di inabitabilità. - Sgombero.

Il *Capo Settore o Area*, sentito l'Ufficiale sanitario o il responsabile USL competente per territorio, o su richiesta del Medico provinciale o del responsabile USL competente per territorio, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche o ordinarne lo sgombero.

TITOLO IV
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 60 - Indice e parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal Piano Regolatore Generale Urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.61 riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 61 - Parametri urbanistici ed edilizi.

1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" s'intende quella riferita agli interventi urbanistici consecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc\Ha).

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

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima d'intervento (Ha)

Per "superficie minima d'intervento" s'intende quella generalmente indicata nelle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, s'intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

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

5) If - Indice di fabbricabilità_ fondiario (mc\mq).

Per "indice di fabbricabilità fondiario" s'intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Destinazioni d'uso.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

7) Indice di copertura.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie

lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, terrazze scoperte, a sbalzo e dagli spioventi delle coperture, ossia dall'ingombro di massimo inviluppo.

8) Accessori.

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

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale -in rapporto al predetto volume- stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

9) Lm - Superficie minima del lotto (mq).

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

10) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).

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

11) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).

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

12) Rc - rapporto di copertura (mq/mq)

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

13) Se - superficie coperta di un edificio (mq)

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

14) Su - superficie utile abitabile (mq)

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

15) Snr - superficie non residenziale (mq)

Per "superficie non residenziale" s'intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;

b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;

d) logge e balconi.

16) Sc - superficie complessiva (mq)

Per "superficie complessiva" s'intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

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

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurate tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare. ***Ai fini del computo dei volumi si applica la L.R. n. 4 del 22 aprile 2005, "Norme riguardanti il contenimento dei consumi energetici e il miglioramento dei livelli qualitativi delle abitazioni. Disposizioni volte alla riduzione dell'inquinamento luminoso. Deroga ai regolamenti edilizi comunali per le farmacie", ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.***

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici ***mq 6***, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento ***mq 6 se a gasolio***, canne fumarie e di ventilazione, ***vano immondizia mq 5, nei condomini ogni vano deve essere mq 10.***

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

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera mt 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

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

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

17) V - Volume di un edificio (mc).

Per "volume di un edificio" s'intende quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi tecnici di cui al punto 18 e il volume determinato dai tetti inclinati, purché non utilizzati come locali di abitazione (mansarde) ***con le esclusioni, applicazioni e deroghe di cui alla L.R. n. 4 del 22 aprile 2005 anche in ordine alle altezze massime degli edifici consentite.***

Il volume dei portici e verande non sarà computato se contenuto entro il 15% della intera volumetria del fabbricato. La parte eccedente costituirà a tutti gli effetti volume. Vanno sempre rispettati i parametri relativi al rapporto di copertura.

Il volume dei portici aperti al pubblico transito, o ad uso collettivo condominiale, se non chiusi in alcun modo, sarà escluso dal calcolo delle cubature.

Qualora esista, o si crei artificialmente, un dislivello nel piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due piani a differente livello.

18) Hf - Altezze dei fronti di un edificio (mt)

Per "altezza dei 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 proposto e il livello costituito dalla linea superiore d'incontro della facciata con il piano inclinato della copertura, oppure con il piano della copertura a terrazza.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti.

L'altezza delle pareti esterne del fabbricato deve essere misurata rispetto al ciglio del marciapiede stradale o -in sua assenza- rispetto al piano di sistemazione esterna realizzata intorno all'edificio, oppure al piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato.

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'altezza si misurerà dal piano di campagna come sopra determinato, o dal ciglio stradale, alla linea d'incontro della facciata con il piano inclinato della copertura, oppure con il piano della copertura a terrazza.

Nel caso in cui il piano di spicco sia inclinato verrà la misura media del fronte.

Nel caso in cui le coperture, a tetto o a terrazza, abbiano un parapetto in muratura lungo il perimetro del fabbricato, l'altezza del fabbricato comprenderà il parapetto.

La massima altezza, consentita dal P.R.G. per ciascuna zona omogenea, potrà essere superata soltanto dai cosiddetti volumi tecnici e cioè: tetti, con inclinazione inferiore al 100%, locali per serbatoi d'acqua, extra-corsa di ascensori e montacarichi, torri di evaporazione di impianti di condizionamento dell'aria, **torrino** scala e camini, **trave massimo 50 cm misurata al filo esterno del fabbricato per chiusura maglia strutturale del solaio di copertura**, purché organicamente previsti, progettati e illustrati nei grafici di progetto.

Se i fabbricati sorgono su terreni in pendio trasversale, estesi o meno allo spazio compreso fra due strade parallele o assimilabili, la massima altezza consentita sulla strada più bassa (o sul piano di spicco più basso) -potrà essere superata da costruzioni in arretrato rispetto al filo della facciata più bassa purché contenute nella sagoma che si ottiene conducendo dal piano di facciata a valle l'inclinata a 45° fino all'incontro del piano orizzontale passante per la linea di gronda della facciata a monte, ovvero fino all'incontro del piano verticale sulla mezzera tra i due fronti.

L'altezza su un fronte stradale inclinato va misurata in mezzera.

19) H - Altezza della costruzione (mt)

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

20) Df - distanza tra i fronti Per "distanza tra i fronti" si intende la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi aggetti e pensiline.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

21) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (mt)

Per "distacco dai confini e dal filo stradale" si intende la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi aggetti e pensiline, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

22) Numero dei piani (n).

Per "numero dei piani si intende, dove esiste questo parametro, il numero di piani fuori terra escluso l'eventuale piano in ritiro.

23) Lm - lunghezza massima dei fronti (mt)

Per "lunghezza massima dei fronti" s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

24) Spazi della composizione degli edifici e\o di lotti.

Per "spazi della composizione degli edifici e\o di lotti" si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per "ampio cortile" uno spazio interno, nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a due volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 15,00.

b) Patio. Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, 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.

c) Cortile. Si intende per "cortile" uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.

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

e) Cavedio. Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq 0,65 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

f) Loggia. Per "loggia" si intende un organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o da colonne.

E' altresì la galleria sopraelevata di un edificio con arcate o colonnati aperti all'aria, cioè non chiusi da finestre.

g) Portico. Per "portico" si intende la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e\o la copertura.

25) Volumi o locali accessori.

Per "volumi o locali accessori" si intendono i locali in cui la permanenza delle persone si limita a ben definite operazioni o a brevi utilizzazioni. Sono pertanto "volumi o locali accessori":

- in taluni casi, i magazzini e i depositi in genere;

- le autorimesse singole o collettive, private o pubbliche, adibite al solo deposito di automezzi;

- i locali per macchinari a funzionamento automatico o che richiedono solo operazioni di avviamento e di fermo, oppure una sorveglianza saltuaria, fatte salve le norme fissate dagli Enti preposti alla sorveglianza del macchinario;

- i locali di servizio dei fabbricati: lavanderia, stenditoio, legnaia, deposito attrezzi, magazzinetti di superficie inferiore a 8 mq, ~~locali immondizia~~, cantine e sottotetti quanto

siano inabitabili (per forma, dimensione planimetrica, altezza media o minima inferiore ai minimi regolamentari, illuminazione o ventilazione);

- i vani scala e gli altri accessori.

26) Indice di piantumazione (n\ha).

Per "indice di piantumazione" s'intende il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO V
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 62 - Campionature.

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere -in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, *riconosciuta* di interesse ambientale, paesistico, *storico e culturale* - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute del progetto e nella concessione ad edificare.

In caso di omissione i lavori verranno tempestivamente sospesi.

ART. 63 - 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 prospettate su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ed esse attinenti (finestre, parapetti, etc) 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 tutti *gli scarichi* dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, caldaie di qualsiasi natura o canalizzazione in genere *devono essere realizzate in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica*.

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, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

Qualora vengano rilevati abusi, il *Capo Settore Tecnico anche* 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 di legge vigenti.

ART. 64 - Tinteggiature e rivestimenti.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiatura, 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 approvati sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il **Capo Settore Tecnico** può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

ART. 65 - Antenne radio-televisive.

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni, o nelle opere di manutenzione straordinaria gli 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 o di una rastrelliera con apposita canalizzazione dove porre l'antenna.

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, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del **Capo Settore Tecnico** 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. 66 - Aggetti e sporgenze.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 4,50 se la strada ne è priva.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano del marciapiede o a mt 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto, **la larghezza dei balconi non deve superare 1/8 della larghezza della strada.**

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00.

ART. 67 - Arredo urbano.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata in tutto il territorio a concessione da parte del **Capo Settore Tecnico**.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato 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.

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocciano al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

L'istallazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ con le modifiche *resesi* necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il **Capo Settore Tecnico** potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

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

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

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di mt 2,20 da suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà del transito e visuale. L'illuminazione stradale e degli spazi esterni e visibili dalle strade pubbliche e private, carrozzabili o pedonali, sarà fatta con armature in vista ridotte al minimo e armonizzate con l'ambiente, nonché con sorgenti luminose non abbaglianti.

Sono vietate le linee aeree di alimentazione.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai beni artistici e storici.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il **Capo Settore Tecnico** potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte

aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

ART. 68 - Zone verdi e parchi.

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 69 - Parcheggi.

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art.5, del D.I. 2 aprile 1968, n.1444. ***Nei fabbricati nei quali sono stati realizzatati parcheggi in misura inferiore, è possibile adeguarsi alla nuova normativa (L. 122/89).***

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

ART. 70 - 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 e/o soggetto alle infiltrazioni di acque superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

ART. 71 - Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 87, 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 articolo 87, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi 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 di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché 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 pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie, Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama al successivo articolo 117.

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

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

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

ART. 72 - Isolamento termico.

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo l'articolo 87, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

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

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

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

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

ART. 73 - Isolamento fonico.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nell'art.87 come A1-A2-S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli 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 50 db per frequenze fra 100 e 300 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 30 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. 74 - Classificazione delle acque.

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

-acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

-acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

-acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

-acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 75 - 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 di acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in questa rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

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

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

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

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

ART. 76 - Rifornimento idrico.

Qualunque costruzione che contenga locali classificabili, in base all'art.87, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario o dal responsabile USL competente per territorio.

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

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

ART. 77 - Impianto elettrico.

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nell'art.87, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 78 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.

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

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso ed 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 l'aria e di scarico sifonato.

ART. 79 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.

Tutti i locali classificati, nell'art.87, 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, nell'art.87, 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 relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno mt 1,50 al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di mt 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

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

ART. 80 - Impianti speciali.

Nel caso di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale su parere dell'Ufficiale sanitario o del responsabile USL competente per territorio, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario o dal responsabile USL competente per territorio e da un tecnico abilitato.

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

ART. 81 - Impianti per le lavorazioni insalubri.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

ART. 82 - Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.61\24 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenze degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.61\24 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art.61\24 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e locali igienici.

Nelle "chiostrine" non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 83 - Uso dei distacchi tra fabbricati.

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 84 - Convogliamento acque luride.

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario o del responsabile USL competente per territorio.

ART. 85 - Fabbricati in zona rurale. I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamento.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e di mt 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale sanitario o dal responsabile USL competente per territorio, o dai Vigili del Fuoco.

ART. 86 -Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

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

Tali migliorie comprendono almeno 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, previo parere favorevole da parte della C.I.E.

L'Ufficiale sanitario o il responsabile USL competente per territorio può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O AGIBILITA'

ART. 87 - Classificazione dei locali.

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq, 12,00 di superficie e gli 8,00 mt di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq 12,00;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq 5,00;
- 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. 88 - Caratteristiche dei locali.

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

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art.87, non deve essere inferiore a mt 2,70.

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

2) Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art.87, non deve essere inferiore a mt 3.50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, **per gli edifici esistenti prima del mese di Giugno 1994 (data di adozione del nuovo PRG) è consentita una altezza media minima di mt. 2.70 purchè vengano garantite le norme igienico-sanitari e di sicurezza dei luoghi di lavoro (legge 626 e successive modifiche).**

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 di mt 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata, **in tale ipotesi l'altezza minima deve essere di mt. 3.50.**

3) Locali di categoria S.

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

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

B) Superfici minime e caratteristiche

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

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

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

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

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

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc 15.00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc 26.00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.00, e non inferiore a mq 38.00, se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 30,00, ***ad eccezione di quelli ricadenti nella zona omogenea "A" la cui superficie minima deve essere mq.20.00.***

3) Locali di categoria S

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

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente articolo 87, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

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

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

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo art.102.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art.87, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

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

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

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 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 ai leggi e/o regolamenti specifici.

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

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

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

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

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

D) Riscaldamento

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

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

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

ART. 89 - Classificazione dei piani.

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

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

ART. 90 - Soffitti inclinati e soppalchi.

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

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

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di mt 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

ART. 91 - Piani seminterrati.

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

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

Eventuali **proposte di** deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso **verranno esaminate dall'ufficio tecnico.**

ART. 92 - Piani interrati.

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

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

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria **A1-C studi professionali e uffici, A2, S1, S2** con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

ART. 93 - Sottotetti.

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

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

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire mediante **finestrature**, lucernari e\o asole ricavate nelle falde del tetto stesso **o nelle pareti** e non mediante abbaini i simili.

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art.88 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché l'illuminazione e ventilazione.

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

ART. 94 - Locali integrativi per la residenza.

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

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

Detti locali devono avere una superficie netta minima di mq 24,00; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,50 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

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

~~Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva Se dell'edificio, di cui al precedente art.61 e pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativo al costo di costruzione.~~

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

CAPITOLO IV

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE

E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 95 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle "barriere architettoniche".

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

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

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

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

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

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

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

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche a **disabili** su sedie a rotelle deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. 27.4.1978 n.384.

ART. 96 - Percorsi pedonali.

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

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

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale ove 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 mt 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 quanto siano previsti:

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

b.- un cordolo sopraelevato di cm 10 da entrambi i lati del percorso pedonale;

c.- un corrimano posto ad un'altezza di mt 0,80 e prolungamento per 0,50 mt nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, 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 mt 1,20.

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

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

ART. 97 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina.

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

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

Le caratteristiche della zona di parcheggio minimo sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di cm 2,5. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15% .
- le due zone devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore;

- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5% .
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30% .

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

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalidi deve avere una larghezza minima di 3,00 mt suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 mt, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 mt, necessaria al libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

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

ART. 98 - Accessi.

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

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

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

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

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

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 mt 0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso degli agenti atmosferici.

ART. 99 - Piattaforma di distribuzione.

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

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

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

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

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

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

ART. 100 - Scale.

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

- **di norma** pedata cm 30;

- alzata cm 17.

~~Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°-80°. In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.~~

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

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 1,00. Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la presa.

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 30 cm.

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

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

ART. 101 - Rampe.

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

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art.104 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di m 1,50 ciascuno.

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

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

Qualora la rampa non sia definita da parete verticale 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. 102 - Ascensori.

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

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1.37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;
- avere l'arresto ai piani 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 d'uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

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

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

Nell'interno della cabina, oltre il campanello d'allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m1,20 dal pavimento.

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

Categoria B - Per questa categoria 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, etc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, etc.) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) la bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m 1,40;

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

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

Inoltre, è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, etc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h=0,45 cm da terra).

ART. 103 - Corridoi e passaggi.

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

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

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

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucciolevole, realizzata con materiali idonei o 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 **minimo** di m 1,10.

ART. 104 - 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 **servizi igienici**, devono avere una luce netta minima di 0,80 m.

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

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

Le porte e gli stipiti devono essere **realizzati con materiali** resistenti all'urto ed all'usura, specialmente le parti comprese entro un'altezza **minima** di 0,40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurare l'immediata percezione. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso d'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 0,90 m.

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

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

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

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

ART. 105 - Pavimenti.

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

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli, **realizzati** con materiali idonei o dotati di adeguati accorgimenti.

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

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, sconnessioni e fessurazioni.

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

ART. 106 - 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 devono essere dimensionati e attrezzati **ai sensi della normativa vigente in materia**.

Almeno uno dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe. Per edifici di notevoli dimensioni tale locale deve essere previsto in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.

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

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

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione, **preposti ai sensi della normativa vigente**.

Preferibilmente:

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

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

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

- Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere di tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

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

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

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

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,70 m fissato nella faccia interna della porta **di accesso munita di maniglia antipanico con apertura** verso l'esterno.

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

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

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere 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 soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione dell'eventuale richiesta di assistenza.

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

- dimensioni minime del locale, 1,80 x 1,80 m;

- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 107 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione.

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

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

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

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne l'immediata percezione visiva ed acustica. Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 108 - Impianti telefonici.

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

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

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90x1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete dove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 m.

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

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

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

ART. 109 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, **parte** delle sale per riunioni o spettacoli di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, devono essere fruibili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie, **in particolare devono** avere i seguenti requisiti:

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

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

Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20\1,40 m;
- larghezza 1,10 m;
- spazio libero, anteriore o posteriore per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallone e di lunghezza minima di 1,00 m;
- il pavimento dello stallone deve essere orizzontale.

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

ART. 110 - Locali di ufficio accessibili al pubblico.

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

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

I locali d'ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) - Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgimento di un'ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno di 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio tra i tavoli e le scrivanie.

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

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi un'ordinata attesa nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

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

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza a livello di corrimano di 0,90 m.

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

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

CAPITOLO V

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 111 - Manutenzione delle aree.

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

Il **Capo Settore Tecnico** potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 112 - Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.20. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il **Capo Settore tecnico** potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPITOLO VI

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

~~ART. 113 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.~~

~~Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.~~

ART. 114 - Norme di buona costruzione: ***Stabilità e sicurezza.***

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, ***con particolare riferimento alle norme antisismiche,*** nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Inoltre i comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

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

ART. 115 - 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 o zoccolature.

ART. 116 - Elementi aggettanti.

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

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

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

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

Fermo restando quanto previsto dall'art. 66, balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai mt 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai mt 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

È consentito realizzare balconi e pensiline al 2° piano fuori terra e comunque non superiore ad 1/8 della larghezza stradale.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a mt 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 mt 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 mt 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

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

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

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

ART. 117 - 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 comunque non superiore a mt. 2.00.**

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

ART. 118 - Coperture.

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti 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 devono essere realizzati in materiali indeformabile per una altezza minima di mt 3,00.

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

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. 119 - 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 comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune

pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione all'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 $\frac{1}{3}$ 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 mt 1,00.

ART. 120 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili.

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati 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 mt 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 mt 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 materiali antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 mt.

ART. 121 - Marciapiedi e porticati.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a mt 0,50.

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.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a mt 1,50.

ART. 122 - 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 del ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

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

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico 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 **Dirigente** può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 123 - Casette 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, posti ad altezza massima da terra pari a mt 1,20.

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

ART. 124 - Provvedimento per costruzioni che minacciano pericolo.

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

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

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

ART. 125 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

Quando un edificio o parte di esso, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale e la Soprintendenza competente, ove si tratti di edificio di interesse storico-artistico, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPITOLO VII

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 126 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione di cui all'art. 11 e seguenti.

ART. 127 - Rinvenimenti e scoperte.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

CAPITOLO VIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI

E ATTREZZATURE RURALI

ART. 128 - 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 costruire, di regola, nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

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

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di mt. 0,50 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, *salvo che siano predisposti adeguati sistemi di drenaggio e di isolamento dall'umidità* e mt 0,85 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 mt 1,20. La pendenza 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.88.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo *o altre fonti di energia alternativa*.

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

ART. 129 - 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 realizzate in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per messo 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 del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 76.

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.87, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 75.

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, conigliere e simili devono essere in ogni caso separate dalle abitazioni.

ART. 130 - 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. 131 - Manutenzione delle abitazioni rurali.

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art.63, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 132 - Collegamenti alla viabilità.

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

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

ART. 133 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.

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

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di mt 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.75;
- 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 qualunque 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, ect.;
- 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, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a mt 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad un'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 insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 134 - 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 dalla *richiesta*.

ART. 135 - ispezione dell'Ufficiale Sanitario o del responsabile USL competente per territorio. Sanzioni.

Il **Capo Settore tecnico** può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatare la rispondenza alle norme del presente Regolamento. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinare lo sgombero a norma della legislazione vigente.

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

ART. 136 - 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 mt 10,00, **fatte salve** 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 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 mt 10,00 dai fabbricati.

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

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

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

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

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

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Devono essere rispettate tutte le normative in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, di cui alla Legge 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

~~ART.137—Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.~~

~~In tutti i cantieri di lavoro deve esser affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:~~

- ~~1) Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori.—~~
- ~~2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del caleolista delle strutture.—~~
- ~~3) Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.—~~
- ~~4) Estremi della concessione con la data di rilascio.—~~

~~Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione agli infortuni; inoltre dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.—~~

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

~~Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:~~

- ~~a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;—~~
- ~~b) si tratti di lavori esclusivamente interni;—~~
- ~~c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;—~~
- ~~d) ostino ragioni di pubblico transito.—~~

~~Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.—~~

~~ART. 138—Ponti e scale di servizio.—~~

~~I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo, sia per gli operai che i terzi.—~~

~~Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.—~~

~~E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.—~~

~~In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il dirigente dell'Ufficio, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.~~

~~ART. 139 Scarico dei materiali Demolizioni Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.~~

~~Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.~~

~~Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.~~

~~Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito di accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralei il pubblico transito.~~

~~Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.~~

~~ART. 140 Responsabilità degli esecutori di opere.~~

~~L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.~~

~~Il Sindaco potrà 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 un'attenzione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.~~

~~ART. 141 Rimozione delle recinzioni.~~

~~Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.~~

~~In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.~~

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

CAPITOLO X

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 142 - Sanzioni.

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del **Capo Settore tecnico** comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante; restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione della mancata esecuzione dei lavori o del mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del **Capo Settore tecnico** comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il **Capo Settore tecnico** può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini professionali.

ART. 143 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il **Capo Settore tecnico**, per motivi di pubblico interesse, potrà, ~~sentita la Commissione urbanistica e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente,~~ ordinare le demolizioni di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o 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 o di finestre aperte all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ART. 144 - Disposizioni transitorie.

Il lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dalla entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere riviste **dagli uffici competenti per materia**, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni. Per quanto ai progetti eventualmente esitati favorevolmente dalla CIE, potranno essere rilasciate le relative concessioni solo se e in quanto non in contrasto col nuovo strumento urbanistico adottato.

Per quanto alle concessioni rilasciate e per cui non sia ancora intervenuto l'inizio dei lavori nei modi e termini di norma, queste, laddove contrastino col presente strumento urbanistico, debbono essere revocate.

A decorrere dalla data in vigore per presente regolamento sono abrogate le disposizioni regolamentari emanate dal comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme qui contenute.