

**Testo modificato in seguito ai rilievi dell'Assessorato Regionale
EE.LL. Finanze e Urbanistica in sede di verifica di coerenza**

LEGENDA DELLE CORREZIONI ED INTEGRAZIONI:

1. ~~Parti del testo originario eliminate~~
2. Parti integrate o modificate nella presente stesura

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il presente Regolamento Edilizio è applicabile ai sensi della legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Siapiccia (OR).

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle tavole di progetto e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. L'entrata in vigore di nuove leggi, decreti o regolamenti nazionali o regionali, prevale sulle norme del presente Regolamento per le prescrizioni più restrittive, mentre prescrizioni meno restrittive, per essere applicate, devono essere recepite in Regolamento mediante apposita delibera di Variante del Consiglio Comunale.

ART. 2

DEFINIZIONI.

1) **Costruzione** - Per "**costruzione**" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale rientri nella categoria dei vincoli.
- 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, 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) **Sopraelevazione** - Per "**sopraelevazione**" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 6) **Manutenzione ordinaria** - Per "**manutenzione ordinaria**" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:
- a) relativi alle opere di finitura, quali:
- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni negli interni;
 - 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 etc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
 - risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, etc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
 - tinteggiatura e sostituzione delle parti deteriorate o rifacimento totale degli infissi esterni e dei manufatti metallici, quali inferriate, parapetti, etc.;
 - sostituzione di tegole lesionate o ripristino di quelle mancanti, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.
- b) relativi agli impianti tecnologici:
- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria 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 pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

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

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

a) Lavori volti al rinnovamento e alle sostituzioni delle opere di tamponamento e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti esterne 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 loro 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 o staffature in ferro, secondo il D.M. 20.11.1987 e succ. integrazioni (Norme tecniche per gli edifici in muratura), sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

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

- 8) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "**restauro e risanamento conservativo**" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei o di recente sovrapposizione all'organismo edilizio.

Tali categorie si distinguono in:

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

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

- i) il ripristino delle parti alterate, in particolare:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volta;
- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

iii) la eliminazione delle superfettazioni.

iv) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari 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 comprendono:

i) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

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

ii) la conservazione od il ripristino:

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

iii) 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;
- solaio e volte;
- scale;
- tetto;

iv) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di colle-

gamento orizzontale e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

v) la eliminazione delle superfetazioni;

vi) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

9) **Ristrutturazione edilizia** - Per "**ristrutturazione edilizia**" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con 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.

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

11) **Planovolumetrico** - Per "**planovolumetrico**" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.U.C., 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 "planovolumetrico di base". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 3

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

1) St - Superficie territoriale (unità di misura: mq)

Per "**superficie territoriale**" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della viabilità principale (strade statali, provinciali, intercomunali) esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (mq)

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

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

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

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

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

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

6) Lm - Superficie minima del lotto (mq)

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

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

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

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

Per "**rapporto di copertura**" si intende il rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria quel-

la di cui al parametro **Sf** e per superficie coperta quella di seguito definita.

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

Per "**superficie coperta di un edificio**" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, cornicioni ed elementi di carattere ornamentale.

La superficie complessiva di tutti i porticati privati, verande, piani pilotis, passi carrai e tettoie non costituisce superficie coperta, se non per la parte eccedente il 25% della superficie coperta di progetto.

La superficie (ed il volume, come detto anche al successivo punto 14) verrà computata per intero nella superficie coperta per le logge e verande coperte, chiuse su tre lati e di profondità massima superiore alla metà del lato aperto o comunque superiore a 4,00 m, e quella dei passi carrai coperti, aperti su due lati, se di larghezza utile superiore a 3,50 m.

Altresì, le parti completamente interrato degli edifici non costituiscono superficie coperta se il loro ingombro non aggetta oltre 1,20 m rispetto al perimetro esterno complessivo delle parti fuori terra.

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

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

12) **Snr - superficie non residenziale** (mq)

Per "**superficie non residenziali**" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio della residenza, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di 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.

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

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

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

14) **V - Volume di un edificio** (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato considerando la superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, e l'altezza fuori terra delimitata inferiormente dal livello più alto dell'intersezione tra piano di camp-

gna, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, e perimetro dell'edificio, e superiormente dalla quota del punto più basso dell'intradosso della chiusura orizzontale o inclinata. Il volume compreso tra quest'ultima quota e la copertura inclinata non va pertanto computato, sia esso abitabile o non abitabile, ed anche non accessibile, purché la copertura sia realizzata con due falde di pendenza inferiore al 35%, ciascuna di lunghezza non superiore a 7 metri in proiezione orizzontale e uguali fra loro, o con differenza contenuta entro un quinto della lunghezza maggiore. In tutti gli altri casi tale volume va computato per intero.

Per le diverse casistiche, si fa riferimento alle istruzioni ed agli schemi contenuti nella Circ. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 20 marzo 1978 n° 2-A.

Si esclude dal volume quello entroterra misurato rispetto al livello più alto dell'intersezione tra piano di campagna, secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, e perimetro dell'edificio, e quello dei vani seminterrati, intendendosi per tali quelli che risultano entro terra per almeno il 50%, salvo che il volume seminterrato o interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare nelle zone urbane (A, B, C, D₁ del P.U.C.).

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali vani di fine corsa di ascensori e vano scala.

Qualora i porticati, o porzioni di essi, non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie di base per il calcolo del volume deve essere considerata pari al 60% di quella complessiva eccedente il 25% della superficie coperta dell'edificio.

Costituisce inoltre volume quello delle logge e verande coperte, se chiuse su tre lati con profondità massima superiore alla metà del lato aperto o comunque superiore a 4,00 m, e quello dei passi carrai coperti, aperti su due lati, se la loro larghezza utile eccede i 3,50 m.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo devono essere risolti architettonicamente con l'intero edificio.

15) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "**altezza delle fronti di un edificio**" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di gronda, considerata come intersezione tra il piano esterno della parete ed il piano di estradosso della copertura; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino a due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di

copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non può comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i ml 3,00 e in riporto i ml 2,00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui, in presenza di allineamento preesistente a filo strada, la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio fin dal piano terreno; non sono ammessi ritiri dei soli piani superiori.

16) **H - Altezza delle costruzioni** (m)

Per "**altezza delle costruzioni**" si intende la media ponderata delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro **H_f**, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17) **D_f -- Distanza tra le fronti** (m)

Per "**distanza tra le fronti**" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

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

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria **S2** e **S3** di cui al successivo articolo 57.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere generalmente inferiore a ml 8 nel caso di pareti di cui almeno una finestrata, e ml 4 nel caso di pareti cieche. Sono ammesse distanze inferiori, e comunque non inferiori al limite stabilito dal Codice Civile, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche e per gli spazi interni agli edifici di cui al punto 21) del presente articolo.

Infine, nel caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, con distanze da altri edifici inferiori a quelle predette, è ammesso il mantenimento dell'ingombro esistente, purché con pareti cieche a distanza dagli altri edifici superiore a 3,00 m.

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

Si intende per "**distanza dai confini o dal filo stradale**" la distanza tra la proiezione

del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto.

19) **N -- Numero dei piani (n)**

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

20) **Lm -- Lunghezza massima delle fronti (m)**

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

21) **-- Spazi interni agli edifici**

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

- a) **Patio** - Si intende per "**patio**" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b) **Chiostrina** - Si intende per "**chiostrina**" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/18 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 2,50;
- c) **Cavedio** - Si intende per "**cavedio**" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

ART. 4

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edificazione del territorio comunale, ad eccezione delle opere cui ai successivi articoli 5 e 6, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione, 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 coi metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) **demolizione totale o parziale** di manufatti esistenti, con successiva ed immediata ricostruzione;
- c) **ampliamenti e sopraelevazioni** (come definiti al precedente art. 2);

- d) opere di **ristrutturazione** (così come definiti al precedente art 2);
- e) interventi di **restauro e risanamento conservativo** se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- f) installazione di attrezzature ed **impianti produttivi** industriali, artigianali ed agricoli;
- g) costruzione di **impianti sportivi** e relative attrezzature;
- h) realizzazione, da parte degli Enti diversi dal Comune di Siapiccia, 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'installazione 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) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari o a variarne il numero all'interno di un immobile;
- p) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- q) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc.);
- r) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi di acqua, discariche;
- s) occupazione di suoli mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- t) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterrì e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti a 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 n. 1479 del 1939.

ART. 5**OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'.****5.1 Autorizzazione.**

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

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

- ~~1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art.2) con esclusione delle opere interne sempreché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;~~
- ~~2) interventi di restauro e di risanamento conservativo (così come definiti al precedente art.2), se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;~~
- ~~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 non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.;~~
 - ~~b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;~~~~
- ~~4) 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 e similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;~~
 - ~~– esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;~~
 - ~~– chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;~~
 - ~~– macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;~~
 - ~~– accumulo di rifiuti, relitti o rottami;~~
 - ~~– sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;~~
 - ~~– collocamento e modifica di tende, tettoie, tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;~~
 - ~~– occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;~~~~

- ~~– installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti 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 fra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso nei limiti previsti dal successivo art. 72;~~
 - ~~10) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;~~
 - ~~11) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;~~
 - ~~12) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;~~
 - ~~13) esecuzione di lavori, nell'ambito di edifici e/o attrezzature esistenti, finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche" e consistenti nella realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero installati in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~
 - ~~14) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;~~
 - ~~15) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetto esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;~~
 - ~~16) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, di impianti solari e pompe di calore che comportino la esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;~~
 - ~~17) collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;~~
 - ~~18) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere; in tal caso è obbligatorio l'esame da parte della Commissione urbanistico-edilizia;~~
 - ~~19) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;~~
 - ~~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.~~

- ~~1479 e 1089 del 1939, ovvero ricadano secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona 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 24 dicembre 1979, n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;~~
- ~~26) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.~~
- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) i pergolati e i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano

osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

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

5.2 Denuncia di inizio di attività.

Ai sensi dell'art. 4 comma 7 L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60 della L. 662/96, e dell'art. 14bis della legge Regionale 23/85, così come introdotto dalla Legge Regionale 5/2003, si può optare per la "Denuncia di inizio di attività", con le procedure ed i tempi ivi prescritti, per le opere di cui al precedente articolo, punto B), con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) e fatto salvo quanto appresso stabilito ~~numeri 1), 2), 3-b), 10), 13)~~ del presente articolo, nonché per:

~~— aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;~~

~~— opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive;~~

~~— varianti a concessioni edilizie già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel documento di rilascio della Concessione Edilizia;~~

~~— parcheggi di pertinenza da costruirsi nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.~~

~~— L'esecuzione delle opere con la sola "Denuncia di inizio di attività" è data esclusivamente se gli immobili non ricadono nelle fattispecie escluse dall'art. 4 comma 8 L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60 della L. 662/96.~~

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della legge Regionale n° 23/85.

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

ART. 6

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5, ma solo a comunicazione di inizio lavori, da inviarsi almeno 20 giorni prima dell'inizio effettivo, contenente la descrizione dettagliata dei lavori da eseguir-

si, da parte del proprietario, i seguenti lavori ed opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada; per la segnaletica verticale, la posizione da adottare all'interno di spazi pubblici è da concordare con l'Ufficio Tecnico e non deve costituire ostacolo o pericolo alla circolazione dei pedoni.
- c) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- e) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- f) installazione di pompe di calore destinate unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea A.

ART. 7

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.

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

ART. 8**CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DESTINAZIONE DEI PROVENTI.**

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

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo le seguenti modalità:

- a) prima rata pari al 50% dell'importo totale al momento del ritiro della concessione;
- b) seconda rata pari al 15% dell'importo totale a compimento del primo anno a partire dalla data dell'inizio lavori;
- c) terza rata pari al 15% dell'importo totale a compimento del secondo anno a partire dalla data dell'inizio lavori;
- d) ultima rata pari al 20% entro sessanta giorni dalla fine lavori o comunque dalla scadenza della prima concessione;
- e) a garanzia del versamento, al momento del ritiro della concessione il titolare o persona da Lui delegata deve depositare una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria pari all'importo da pagare.

La somma dovuta può essere versata in un'unica soluzione al momento del ritiro della concessione.

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

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

Tale fideiussione 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 presente Regolamento Edilizio per le opere di urbanizzazione. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penali- tà massime prevista dalle leggi vigenti.

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

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da:

A - Membri di diritto:

- 1) dal **Sindaco** o da un consigliere suo delegato, che la presiede;
- 2) dall'**assessore** all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici;
- 3) dal **Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale** competente per materia o, in sua assenza, dal **Responsabile del Procedimento** istruttore dei progetti; in caso contrario, il Responsabile del Procedimento è comunque presente in Commissione, al solo scopo di relazionare sul progetto, ma senza diritto di voto;
- 4) dal **Medico** incaricato dal Servizio Igiene Pubblica designato dalla USL o da un suo delegato;
- 5) dal **Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco** o da un suo delegato.

B - Membri elettivi:

- 6) da un **consigliere Comunale**, facente parte della minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- 7) da un **ingegnere**, da un **architetto** (esperto in materia di tutela del paesaggio) e da un **geometra** designati dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dai rispettivi ordini e collegi professionali;
- 8) da un **muratore artigiano o impresario edile** designato dal Consiglio Comunale in rappresentanza della categoria dei Costruttori.

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

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

I membri elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e possono essere rieletti due sole volte consecutivamente.

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

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato moti-

vo a tre sedute consecutive.

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

ART. 10

COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.

La Commissione deve esprimere parere al Responsabile del Servizio Tecnico:

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

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

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

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

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

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

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari di cui ai punti 1), 2), 3), 6), 7) e 8) del precedente art. 9.

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

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. L'uscita di uno o più componenti per i suddetti motivi non fa venir meno la legalità della seduta.

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

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

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

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

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

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12

RICHIESTA DI CONCESSIONE.

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

- a) nome, cognome, domicilio, numero del codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario della area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico come sopra;
- d) ove previsto, nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma dei Coordinatori della Sicurezza per la Progettazione e per l'Esecuzione ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 del Decreto L.vo 14 agosto 1996, n° 494, che devono essere tecnici abilitati ed in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 10 Decreto stesso o dalle successive sue modificazioni;
- e) nome, cognome, indirizzo, numero del codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente; tale nominativo può essere comunicato anche successivamente, prima dell'inizio dei lavori.
- f) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere. In tal caso, la responsabilità penale e amministrativa sarà del Committente, che assume la figura di Impresa costruttrice.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

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

ART. 13

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.

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

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:10.000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) planimetria quotata della zona, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà che attesti il titolo;
- 4) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate di tutti i piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali; per le parti non rappresentabili graficamente, deve essere riportata nella relazione una dichiarazione, contenente l'impegno all'osservanza, in sede esecutiva di quanto prescritto, al proposito, dal presente R.E.

Ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse, nonché per il benessere sul progetto da parte dell'Ufficio Igiene Edilizia dell'U.S.L., dovranno essere visualizzate nelle piante o in appositi elaborati a parte i provvedimenti progettuali relativi alle norme stesse (accessibilità, visitabilità e adattabilità).

- 6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di

massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti, 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) schemi sommari degli impianti degli impianti termici, di produzione centralizzata di acqua calda, elettrici e idrico-fognari, i cui progetti esecutivi, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, saranno depositati prima dell'esecuzione dei lavori;
- 9) dichiarazione di rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico delle strutture alle leggi e regolamenti vigenti (da verificare nel progetto termico esecutivo di cui al punto precedente, ai sensi della L. 10/91);
- 10) computo grafico ed analitico dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, ed ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e computo grafico ed analitico delle superfici lorde e utili, sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione;
- 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 debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:2.000 per quelli del n. 2, a 1:500 per quelli del n. 4 e a 1:100 per quelli dei nn. 5, 6, 7 ed 8.

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

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche. In caso di assenza di una quota numerica, fa fede la misurazione nella scala del disegno stesso.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

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

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto

di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti 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, dalla Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24-7-77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.

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.

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

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art.5, punto A - lottizzazioni), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

ART. 14

DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE.

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 5, punto B), deve presentare al Responsabile Ufficio tecnico domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 5, punto A) (lottizzazioni), le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo IV del presente Regolamento edilizio.

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

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori, che deve essere un tecnico abilitato;
- d) ove previsto, nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma dei Coordi-

natori della Sicurezza per la Progettazione e per l'Esecuzione ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 del Decreto L.vo 14 agosto 1996, n° 494, che devono essere tecnici abilitati ed in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 10 Decreto stesso o dalle successive sue modificazioni;

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione, a firma di tecnico abilitato:

- 1) planimetria e pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera e degli interventi previsti, oggetto della richiesta di autorizzazione, redatte in scala opportuna per una chiara interpretazione, oltre agli altri elaborati tecnici che l'Ufficio Tecnico Comunale indicherà come necessari per la corretta descrizione dell'opera;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, etc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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

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

ART. 15

PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

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

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

ART. 16

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA.

A far data dall'accettazione della domanda, il Responsabile del procedimento designato

compie l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Responsabile del procedimento, entro i primi 15 gg. dalla presentazione, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di presentazione della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15, e compiersi entro 60 giorni dalla data di presentazione.

Il Responsabile del procedimento, esaminata la pratica completa secondo le precedenti prescrizioni, redige una dettagliata relazione con la propria valutazione sul progetto, ed entro 10 giorni dalla scadenza di cui al primo comma, formula una motivata proposta di rilascio o diniego.

~~Nel primo caso, entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al primo comma, la concessione viene rilasciata; in caso che ciò non avvenga, l'interessato può richiedere all'Amministrazione di provvedere entro e non oltre i successivi 15 giorni. Decorso inutilmente tale termine, si può richiedere al Presidente della Giunta Regionale la nomina, entro 15 giorni, di un Commissario ad acta, che nei 30 giorni successivi alla nomina deve adottare un provvedimento che avrà i medesimi effetti di una concessione edilizia.~~

Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, il Responsabile dell'Ufficio tecnico non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Responsabile dell'Ufficio tecnico a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

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

- Ufficiale sanitario o U.S.L. competente;

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

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Responsabile Ufficio tecnico comunale, competente per materia. In caso di notevole complessità egli può richiedere il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 18

LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO.

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, e per l'abbattimento degli alberi.

ART. 19

PROGETTI DI MASSIMA.

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

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20

RILASCIO DELLE CONCESSIONI.

Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Responsabile Ufficio tecnico 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 del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dal Responsabile del procedimento e/o dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Responsabile Ufficio tecnico approva o respinge i progetti pervenuti.

L'esito della domanda di concessione deve essere notificato all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda o di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

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

In caso di mancato ritiro entro un anno la concessione si intende decaduta.

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

L'eventuale dissenso del Responsabile Ufficio tecnico dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere, del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione, previa domanda in carta da bollo al Responsabile Ufficio tecnico, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della

concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Responsabile Ufficio tecnico si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di attivare le procedure di cui all'art. 4 della L.R. 20/91, come già previsto al precedente art. 17 ~~ricorrere al T.A.R. contro il silenzio rifiuto~~, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

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

La concessione può essere rilasciata anche ad un 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

EFFICACIA E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITÀ.

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione 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.

Per le prescrizioni minime di sicurezza, obblighi, oneri e responsabilità sono quelle definite agli artt. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del Decreto L.vo 494/96.

ART. 22

DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI.

La concessione ha la durata di tre anni e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo rilascio, non sono stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile Ufficio tecnico, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche

costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Responsabile Ufficio tecnico, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione.

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

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad 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 la effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

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

La concessione edilizia è annullata quando:

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

ART. 23**DEROGHE.**

Il Responsabile Ufficio tecnico, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici, se non per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico, e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART. 24**MODALITÀ PER LE AUTORIZZAZIONI.**

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile Ufficio tecnico 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 Responsabile Ufficio tecnico, sentito l'Ufficiale Sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, 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 Responsabile Ufficio tecnico, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia

oggetto dell'autorizzazione comporta la decadenza delle autorizzazioni già rilasciate relative ai lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

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

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

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

ART. 26

VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

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

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

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante s'intende accolta se il Responsabile Ufficio tecnico non si pronuncia entro 60 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

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

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1947.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 27

INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata allo 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 dove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, ecc.).

Entro 15 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

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

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

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato o confermato al Responsabile Ufficio tecnico il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, del Coordinatore per l'esecuzione ai fini della sicurezza nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata corredata dalla firma di questi ultimi.

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

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Responsabile Ufficio tecnico ai sensi e per i fini del precedente articolo 22.

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

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a secondo della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecu-

zione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio di opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per lavori il cui inizio non sia stato comunicato almeno 20 giorni prima della entrata in vigore delle suddette sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici.

ART. 28

CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Responsabile Ufficio tecnico, anche per mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che non siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

ART. 29

CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI.

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

ART. 30

INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Responsabile Ufficio tecnico affinché questi, se è il caso, 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 allo interessato che le deve realizzare.

ART. 31**ULTIMAZIONE DEI LAVORI.**

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

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

ART. 32**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.**

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

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 Responsabile Ufficio tecnico 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;
- copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario;
- certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato cementizio armato o acciaio, ai sensi della legislazione vigente, col protocollo di avvenuto deposito al Genio Civile;
- certificato di collaudo e/o di conformità degli impianti ai sensi della legge n° 46 del 5/3/1990.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Responsabile Ufficio tecnico regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;

- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato e depositato regolare progetto presso il competente Genio Civile;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV;
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento energetico per usi termici;
- l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

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

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

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Responsabile Ufficio tecnico entro 60 (sessanta) 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 60 (sessanta) giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Responsabile Ufficio tecnico, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque eseguire il sopralluogo, o farlo eseguire da parte di funzionari comunali, ai fini della verifica dello stato di esecuzione delle opere e della rispondenza alla concessione.

ART. 33

DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ - SGOMBERO.

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

CAPITOLO VI

GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

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

ART. 34

SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

- 1) estremi della concessione e/o autorizzazione con data di rilascio;
- 2) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 3) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato, del Coordinatore ai fini della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione;
- 4) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

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

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

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

I cantieri devono, inoltre essere dotati di latrina provvisoria.

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

ART. 35**SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.**

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile Ufficio tecnico. Per il deposito definitivo dei materiali di risulta in discariche autorizzate, si rimanda alle norme vigenti sul conferimento dei rifiuti.

ART. 36**RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE.**

Il Concessionario o il Responsabile per la sicurezza, il Coordinatore per l'esecuzione e il Costruttore, sotto loro piena responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 37**RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO.**

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

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

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 38

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 sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

ART. 39

ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 57, 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 o, in alternativa, da vespaio aerato con sovrastante massetto di pavimentazione impermeabilizzato.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 57, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta. In caso in cui il vespaio sia completamente interrato, la sua aerazione dovrà avvenire mediante intercapedine.

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

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con 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 impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 70.

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

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

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

ART. 40

ISOLAMENTO TERMICO.

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 57, nelle categorie A ed 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 dello 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 dell'inizio dei lavori.

Nelle costruzioni esistenti, il Responsabile Ufficio tecnico, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando 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 solai 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 al rilascio della nuova concessione,

completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

ART. 41

ISOLAMENTO FONICO.

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

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 70 dB per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

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

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

ART. 42

CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.

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

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

ART. 43**MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE.**

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

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

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

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

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. 44**RIFORMIMENTO IDRICO.**

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

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

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e

dei numeri 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. In ambiti agricoli non serviti da acquedotto comunale, per gli usi potabili possono essere utilizzati pozzi con opportuni impianti di potabilizzazione; nel caso di locali igienici o cucine con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 45

IMPIANTO ELETTRICO.

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 57, deve essere dotata di impianto elettrico 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. 46

DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI.

I fabbricati condominiali nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi per contenere i rifiuti solidi destinati al conferimento a discarica controllata. Possono altresì essere predisposti appositi recipienti differenziati per il recupero della carta pulita, ed altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc), in presenza di servizio di raccolta differenziata.

Detti depositi devono essere ubicati in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel cortile fabbricato, purché con accesso diretto dall'esterno.

ART. 47

ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI.

I locali classificati, nel successivo art.57, come A1 e destinati a cucine, privi di ventilazione naturale 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.

I locali, classificati come S1 nel successivo articolo 57, sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata. 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 un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 8 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

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

ART. 48

IMPIANTI SPECIALI.

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

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

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti (V.V.FF., U.S.L., I.S.P.E.S.L., etc.).

ART. 49

IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo l'art.216 del T.U. delle leggi sanitarie, e iscritti nella prima classe nel D.M. 23.12.1976, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e

ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

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

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe nel D.M. 23.12.1976, 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.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO PER I FABBRICATI.

Agli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri si applicano le norme del D. M. Interni n° 246 del 16.05.1987 e successivi adeguamenti.

Per tutti gli altri edifici o parti di essi a destinazione speciale, si farà riferimento alle norme e prescrizioni specifiche.

ART. 51

CENTRALI TERMICHE.

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) nel caso di rete multiutenze, il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dell'edificio;

- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentari con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 52

AUTORIMESSE.

Per le autorimesse, ai fini antincendio, si applica la normativa specifica del D.M. Interno 01.02.1986 e la relativa Circ. Min. Int. 01.02.1988 n° 1800/4108.

ART. 53

NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 34 del presente Regolamento, nel caso di edifici residenziali di altezza antincendi superiore a m 12, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.).

ART. 54

CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO.

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

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

ART. 55**CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO.**

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

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'auto-mezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

ART. 56**RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.**

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

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

CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

ART. 57

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

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

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

La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale da 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 interne che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo **S3** comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;

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

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

ART. 58

CARATTERISTICHE DEI LOCALI.

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

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

- 1) Locali di categoria A1 - L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 57, non deve essere inferiore a m 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. 57, non deve essere inferiore a m 3,50, ovvero m 3,00 in locali di superficie utile inferiore a 100 mq, e salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici.

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

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

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 per i primi quattro abitanti a mq 10 per ciascuno dei successivi.

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

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00 con il lato minore non inferiore a m 1,70; devono inoltre avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 2,20, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

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

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 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria pari almeno a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse e siano dotate di rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 2,20, realizzato con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

- 2) Locali di categoria A2 - I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 30.
- 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 specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 57, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da bagno (con almeno un vaso) e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso. La superficie minima per il bagno o per l'antibagno è di mq 1,20 e la larghezza minima m 1,00.

I servizi igienici ed i bagni devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 2,20, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nelle unità immobiliari, almeno uno dei servizi igienici deve avere le dimensioni minime per poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere l'utilizzazione da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, secondo le disposizioni del D.M. 14.06.1989, n° 236. Comunque, un servizio igienico all'interno di un'unità abitativa non può avere superficie inferiore a 2,50 mq e dimensione minima inferiore a 1,40 m.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di almeno un locale S1 per disabili, di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80, accessibile ed attrezzato secondo le disposizioni di cui al DPR 27/04/1978 n° 384 e successivi aggiornamenti.

I locali S2 di cui alla lettera b) e S3 di cui alla lettera a) del precedente art. 57, devono avere dimensione minima di m 1,20 in qualsiasi punto.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 57, 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.

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

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

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e comunque la superficie delle finestre non dovrà essere mai inferiore a mq 0,50.

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 ventilazione e illuminazione naturale; per quelli di cui al punto d) deve essere assicurata la ventilazione, anche se meccanicamente.

D) Riscaldamento

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

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia (legge n° 10 del 09.01.1991) 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. 59**CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.**

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

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

ART. 60**SOPPALCHI.**

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

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

ART. 61**PIANI SEMINTERRATI.**

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

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

ART. 62**PIANI INTERRATI.**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di apposite 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, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 63

SOTTOTETTI.

I locali sotto le falde dei tetti possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di 2,70 m e l'altezza minima non inferiore a 1,80 m; se l'isolamento delle coperture è realizzato con intercapedini o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura interna uguale a quella dei piani sottostanti; e se presentano i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 58, riguardo alla e dimensione minima dei vani, nonché all'illuminazione e ventilazione.

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

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 1,00 mq ogni 30 mq di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/6 della superficie della copertura a tetto.

ART. 64

LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA (NORME PER I CONDOMINII).

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

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

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

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva Sc dell'edificio, di cui al precedente art.3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo

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. 65

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE".

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

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

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Responsabile Ufficio tecnico, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici o attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia e dell'Ufficio Igiene Edilizia dell'U.S.L., che il progetto sia tale da rispettare le norme di cui al seguente articolo.

Il rilascio dell'autorizzazione de 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.

ART. 66

NORMATIVE DI RIFERIMENTO.

Ai fini del rispetto di quanto indicato nel precedente articolo, i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle seguenti normative:

- a) **Edifici e Spazi Pubblici:** Legge 30/03/1971, n° 118 e successivo regolamento (D.P.R. 27.04.1978, n° 384), come modificata ed integrata dalla Circolare del Min. LL.PP. 07.03.1980, n°320 e dal D.P.R. 24/07/1996, n° 503;
- b) **Edifici Privati:** Legge 09/01/1989, n° 13 e successivo regolamento (D.M. 14/06/1989, n° 236 e nota esplicativa con Circ. Min. LL.PP. 22/06/1989, n°1669/U.L.)

CAPITOLO V

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 67

NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

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

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

ART. 68

ZOCCOLATURE.

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

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

ART. 69

ELEMENTI AGGETTANTI.

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

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

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

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

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

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

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Tutti gli aggetti, superiori a 1,20 m, oltre i bow-window, nonché le sporgenze dei tetti, delle terrazze e dei cornicioni la cui sporgenza è superiore a 0,70 m, non si considerano sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti, purché non superi un metro in proiezione orizzontale.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti, riguardo ai carichi ed ai sovraccarichi.

ART. 70

INTERCAPEDINI.

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

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

ART. 71

COPERTURE.

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

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

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

ART. 72**SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.**

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Gli spazi scoperti interni, cortili e patii, devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e pozzetti sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

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

ART. 73**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 terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50, salvo i casi in cui l'apertura del cancello avvenga elettricamente con dispositivo di telecomando.

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

ART. 74**MARCIAPIEDI E PORTICATI.**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili -

comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

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

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50, privo di qualsiasi ostacolo puntuale (palo, cartello, cesto, panchina, etc.) che ne riduca la larghezza utile di passaggio al di sotto di 0,90 m. Tutti i marciapiedi devono avere dislivello massimo di 15 cm rispetto al piano stradale.

ART. 75

RECINZIONI.

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla posizione dei passi carrabili rispetto agli incroci, 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, possono 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. In alternativa, può essere installato un dispositivo con comando a distanza per l'apertura automatica del cancello

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

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

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

ART. 76

CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI 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 m 1,20.

I contatori per l'erogazione dell'energia elettrica devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti. La nicchia deve essere a filo della muratura esterna, o con massima sporgenza di 5 cm, ben armonizzata col resto del prospetto e il coperchio della cassetta deve essere tinteggiato nello stesso colore della facciata o della porzione di facciata in cui è inserito. I contatori per l'approvvigionamento idrico, nelle nuove costruzioni, dovranno essere ubicati nel marciapiede, accessibili a pavimento mediante apposito chiusino in ghisa.

ART. 77

PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.

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

Il Responsabile Ufficio tecnico, 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 Responsabile Ufficio tecnico provvede, a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO TERZO

CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

ART. 78

MODALITÀ PER L'INSTALLAZIONE.

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per manufatti destinati ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciato dal Responsabile Ufficio tecnico soltanto nelle aree ritenute idonee, fermo restando la necessità della acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura dell'esercizio dei singoli complessi.

ART. 79

DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI.

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

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

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

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

- a) Villaggi turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leg-

geri (bungalows, "case mobili", etc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.

- b) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporti eccezionali, dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

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

ART. 80

DOMANDA DI CONCESSIONE.

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

- a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- c) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 (quindici) giorni prima della chiusura stessa.

ART. 81

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA.

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

- a) corografia in scala 1:5.000 o 1:10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa -- rilasciato in data non anteriore a sei mesi -- con tutte le indicazioni atte ad individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relative allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, etc.);

- f) piante e prospetti degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, prevenzione incendi, etc.

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

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

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

ART. 82

DIMENSIONAMENTO E NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI.

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

- 1 WC ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- docce all'aperto nella misura di una ogni 30 persone.

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

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

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

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

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente articolo 81, devono essere realizzate, preferibilmente con materiali semplici (pietra locale, legno, c.a. in vista, etc.) e

ben inserite nell'ambiente.

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

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

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 170 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, etc.) ovvero manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, etc.) non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq considerando la superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m 4,50.

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

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

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

E' vietato all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchie per più del 50%.

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo IV - Titolo II.

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

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

L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili",

bungalow, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq 120. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semipermanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

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

ART. 83

PARCHEGGI E STRADE INTERNE.

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

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere.

ART. 84

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.

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

a) Impianto idrico.

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

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.

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

b) Rete fognature per acque luride, nere e meteoriche.

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

La rete fognature deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista

di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

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

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione.

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI e alla legge 46/90, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

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

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

e) Impianto antincendio.

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

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

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

ART. 85

NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI.

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

vigente.

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

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche indicate nelle norme di cui al precedente art. 66.

Inoltre le prescrizioni di tali norme devono essere rispettate nei villaggi turistici, dove siano presenti unità temporanee semipermanenti (bungalow, 'case mobili', ecc.).

ART. 86

DIVIETI.

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

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e dai pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a m 150 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e a 300 m dalla battigia delle coste marine e delle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali

CAPITOLO II

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

ART. 87

MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE.

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con convenzione. La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Responsabile Ufficio tecnico soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo, nel rispetto della Legge Regionale 07/06/1989, n° 30 e successive integrazioni.

ART. 88

PROCEDURA PER RICHIESTA.

La richiesta al Responsabile Ufficio tecnico per la concessione con convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per la apertura o coltivazione della cava o torbiera, oltre a quanto richiesto dall'art. 19, comma 1 della Legge Regionale n° 30/89, deve esplicitamente contenere:

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

ART. 89

DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA.

A corredo della richiesta per ottenere la concessione, oltre a quanto richiesto dall'art. 19, commi 2, 3 e 4 della Legge Regionale n° 30/89 in sei copie, deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) planimetria stralcio del piano Regionale delle attività estrattive qualora esista non

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

ART. 90

PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. Il Responsabile Ufficio tecnico rilascia la concessione previa definizione e

registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

ART. 91

REVOCA DELLA CONCESSIONE E/O DELLA AUTORIZZAZIONE

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

ART. 92

CAVE E TORBIERE ESISTENTI.

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

TITOLO QUARTO

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 93

DEFINIZIONE DI LOTTIZZAZIONE.

Sono lottizzazioni di terreno le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale o produttiva, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale (primaria o secondaria) occorrenti per le necessità dell'insediamento.

Sono considerate lottizzazioni a scopo edificatorio, ed in tal caso perseguibili come abusive, ai sensi dell'art. 17 della L. Regionale 11.10.1985, n° 23:

- a) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali o produttivi, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- b) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- c) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- d) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- e) 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.

Nel caso in cui il Responsabile Ufficio tecnico accerti l'inizio o l'esecuzione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio, senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati al quinto comma dell'art. 21 del presente Regolamento, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta

l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra i vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

ART. 94

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, e non possono essere stipulati, né 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. 95

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. 96

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificato nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Responsabile Ufficio tecnico 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, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con 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, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
 - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
 - 7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
 - 8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
- Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART. 97

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

ART. 98

PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITÀ.

"Il Responsabile Ufficio tecnico, previo parere favorevole della Commissione Urbanistico-Edilizia, sottopone, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione".

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione, il Responsabile Ufficio tecnico procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

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

ART. 99

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 e telefoniche,

in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

ART. 100

CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI.

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

ART. 101

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

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

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

Non può essere rilasciata concessione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione senza la preventiva stipula e registrazione della convenzione di lottizzazione.

ART. 102

TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE.

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

La convenzione stessa dovrà contenere, ai sensi dell'art. 6 punto 3) delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, la proposta di scansione temporale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e precisare, quali di tali opere debbano essere necessariamente eseguite completamente perché possano essere rilasciate le concessioni edilizie sui singoli lotti.

ART. 103**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 Responsabile Ufficio tecnico e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

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

ART. 104**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 96, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d'attuazione.

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

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il 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 della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Responsabile Ufficio tecnico 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 del piano di lottizzazione convenzionata.

Il Responsabile Ufficio tecnico ha altresì facoltà 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. 105

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 Responsabile Ufficio tecnico.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 85 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile Ufficio tecnico può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per discipline la raccolta dei rifiuti e la previsione degli incendi.

ART. 106

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 Responsabile Ufficio tecnico 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 Responsabile Ufficio tecnico deve disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART. 107**INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.**

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

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

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

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

ART. 108**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.**

Le strutture 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 strutture non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 109

DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Responsabile Ufficio tecnico e sentito l'Ufficiale sanitario 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 Responsabile Ufficio tecnico deve promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 110**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 Responsabile Ufficio tecnico, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e l'incolumità.

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

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

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

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

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile Ufficio 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 alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 126.

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

ART. 111**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 ca-

rattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile Ufficio tecnico, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

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

ART. 112

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 Responsabile Ufficio tecnico, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario comunali.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, all'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. 113

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 Responsabile Ufficio tecnico, 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, deve essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acque-

dotto 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 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, e sempre che l'acqua abbia i requisiti igienici minimi per l'utilizzazione.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile Ufficio tecnico, sentito l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, 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 normale di questi ultimi.

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

ART. 114

TAGLIO DEI BOSCHI.

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

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi 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 scanalatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 115

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 Responsabile Ufficio tecnico, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

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

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

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso è in contrasto con le norme del vigente Codice della Strada, ovvero quando costituisca un serio intralcio per la circolazione o se la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

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

ART. 116

IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA.

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

TITOLO QUINTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 117

ATTIVITÀ DI VIGILANZA. ORGANO COMPETENTE E MODALITÀ.

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

Il Responsabile Ufficio tecnico può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

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

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

ART. 118

PROVVEDIMENTI.

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nell'ordinanza:
 - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione, ovvero con varia-

- zioni essenziali, ai sensi dell'art. 5 L.R. 11/10/1985, n°23;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
 - c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
 - d) in caso di annullamento della concessione;
 - e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscano variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 5 L.R. 11/10/1985, n°23;
- 2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;
- 3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indispensabile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
 - b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico può essere presentato il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

- 4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;
- 5) la sanzione pecuniaria:
- a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
 - b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
 - c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione

d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

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

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

ART. 119

CONTRAVVENZIONI.

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate nei termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

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

ART. 120

SANZIONI AMMINISTRATIVE.

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

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

ART. 121

SANZIONI PENALI.

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 118 e

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

ART. 122

DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI.

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 123

DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI.

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

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 124

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.

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

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

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

ART. 125

ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

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

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

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

ART. 126

SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO.

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in

vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

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

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

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

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

ART. 127

DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE.

Nel termine di 60 giorni dalla data di insediamento di ogni nuovo Consiglio Comunale, l'Amministrazione deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 9.

ART. 128**NORME ABROGATE.**

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

ART. 129**ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

Il presente Regolamento, allegato del P.U.C. ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, entra in vigore ~~dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune il giorno della pubblicazione sul B.U.R.A.S. della deliberazione di definitiva approvazione del P.U.C..~~

INDICE GENERALE

TITOLO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPITOLO I	1
NORME PRELIMINARI.....	1
ART. 1.....	1
Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.	1
ART. 2.....	1
Definizioni.....	1
ART. 3.....	7
Parametri urbanistici ed edilizi.	7
ART. 4.....	11
Opere soggette a concessione.	11
ART. 5.....	13
Opere soggette ad autorizzazione o a denuncia di inizio di attivita'.....	13
ART. 6.....	16
Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.	16
ART. 7.....	17
Opere e lavori eseguibili d'urgenza.	17
ART. 8.....	18
Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi.	18
CAPITOLO II	19
COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.....	19
ART. 9.....	19
Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.	19
ART. 10.....	20
Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.	20
ART. 11.....	21
Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di Sottocommissioni	21
CAPITOLO III	22
RICHIESTA E ISTRUTTORIA.....	22
DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI.....	22
ART. 12.....	22
Richiesta di concessione.	22
ART. 13.....	23
Documenti a corredo della domanda di concessione.	23
ART. 14.....	25
Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.	25
ART. 15.....	26
Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione.	26
ART. 16.....	26
Istruttoria preliminare della domanda.	26
ART. 17.....	27
Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione.	27
ART. 18.....	28
Lavori eseguibili senza progetto.	28
ART. 19.....	28
Progetti di massima.	28
CAPITOLO IV	29
RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ.....	29
DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI.....	29
ART. 20.....	29
Rilascio delle concessioni.....	29
ART. 21.....	30
Efficacia e validità della concessione - responsabilità.	30
ART. 22.....	30
Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni.	30
ART. 23.....	32
Deroghe.....	32
ART. 24.....	32
Modalità per le autorizzazioni.....	32
ART. 25.....	32
Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni.....	32

ART. 26.....	33
Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione.	33
CAPITOLO V.....	34
ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI.....	34
ART. 27.....	34
Inizio dei lavori e formalità da esperire.	34
ART. 28.....	35
Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.	35
ART. 29.....	35
Campionature delle tinte e dei rivestimenti.	35
ART. 30.....	35
Interruzione dei lavori.	35
ART. 31.....	36
Ultimazione dei lavori.	36
ART. 32.....	36
Autorizzazione di abitabilità e agibilità.	36
ART. 33.....	37
Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero.....	37
CAPITOLO VI.....	38
GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	38
ART. 34.....	38
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.....	38
ART. 35.....	39
Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.	39
ART. 36.....	39
Responsabilità degli esecutori delle opere.	39
ART. 37.....	39
Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.	39
TITOLO SECONDO.....	40
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE.....	40
CAPITOLO I.....	40
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE.....	40
ART. 38.....	40
Salubrità del terreno.	40
ART. 39.....	40
Isolamento dall'umidità.....	40
ART. 40.....	41
Isolamento termico.	41
ART. 41.....	42
Isolamento fonico.....	42
ART. 42.....	42
Classificazione delle acque.....	42
ART. 43.....	43
Modalità di scarico delle acque.....	43
ART. 44.....	43
Rifornimento idrico.....	43
ART. 45.....	44
Impianto elettrico.....	44
ART. 46.....	44
Deposito temporaneo di rifiuti solidi.....	44
ART. 47.....	44
Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.....	44
ART. 48.....	45
Impianti speciali.....	45
ART. 49.....	45
Impianti per le lavorazioni insalubri.....	45
CAPITOLO II.....	47
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.....	47
ART. 50.....	47
PRESCRIZIONI ANTINCENDIO PER I fabbricati.....	47
ART. 51.....	47
Centrali termiche.....	47
ART. 52.....	48
Autorimesse.....	48

ART. 53	48
Nulla-osta dei Vigili del fuoco.	48
ART. 54	48
Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	48
ART. 55	49
Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.	49
ART. 56	49
Rinvio a leggi particolari	49
CAPITOLO III	50
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ	50
ART. 57	50
Classificazione dei locali.	50
ART. 58	51
Caratteristiche dei locali.	51
ART. 59	54
Classificazione dei piani.	54
ART. 60	54
soppalchi.	54
ART. 61	54
Piani seminterrati.	54
ART. 62	54
Piani interrati.	54
ART. 63	55
Sottotetti.	55
ART. 64	55
Locali integrativi per la residenza (NORME PER I CONDOMINII).	55
CAPITOLO IV	57
NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE	57
DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	57
ART. 65	57
Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche".	57
ART. 66	57
NORMATIVE DI RIFERIMENTO.	57
CAPITOLO V	58
PRESCRIZIONI VARIE	58
ART. 67	58
Norme di buona costruzione.	58
ART. 68	58
Zoccolature.	58
ART. 69	58
Elementi aggettanti.	58
ART. 70	59
Intercapedini.	59
ART. 71	59
Coperture.	59
ART. 72	60
Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.	60
ART. 73	60
Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili.	60
ART. 74	60
Marciapiedi e porticati.	60
ART. 75	61
Recinzioni.	61
ART. 76	61
Cassette per corrispondenza e contatori di energia elettrica ed acqua.	61
ART. 77	62
Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.	62
TITOLO TERZO	63
CONCESSIONI PARTICOLARI	63
CAPITOLO I	63
DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)	63
ART. 78	63
Modalità per l'installazione.	63
ART. 79	63

Definizione di complessi turistici ricettivi complementari.....	63
ART. 80.....	64
Domanda di concessione.....	64
ART. 81.....	64
Documentazione a corredo della domanda.....	64
ART. 82.....	65
Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.....	65
ART. 83.....	67
Parcheggi e strade interne.....	67
ART. 84.....	67
Attrezzature tecnologiche.....	67
ART. 85.....	68
Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari.....	68
ART. 86.....	69
Divieti.....	69
CAPITOLO II.....	70
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE.....	70
DELLE CAVE E TORBIERE.....	70
ART. 87.....	70
Modalità per l'apertura e la coltivazione.....	70
ART. 88.....	70
Procedura per richiesta.....	70
ART. 89.....	70
Documenti tecnici da allegare alla richiesta.....	70
ART. 90.....	71
Procedura per il rilascio della concessione.....	71
ART. 91.....	72
Revoca della concessione e/o della autorizzazione.....	72
ART. 92.....	72
Cave e torbiere esistenti.....	72
TITOLO QUARTO.....	73
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO.....	73
E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	73
CAPITOLO I.....	73
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO.....	73
ART. 93.....	73
DEFINIZIONE di lottizzazione.....	73
ART. 94.....	74
Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.....	74
ART. 95.....	74
Redazione dei progetti di lottizzazione.....	74
ART. 96.....	74
Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.....	74
ART. 97.....	75
Contenuto delle convenzioni.....	75
ART. 98.....	76
Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità.....	76
ART. 99.....	76
Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.....	76
ART. 100.....	77
Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.....	77
ART. 101.....	77
Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.....	77
ART. 102.....	77
Tempi di attuazione della convenzione.....	77
ART. 103.....	78
Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione.....	78
ART. 104.....	78
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio.....	78
CAPITOLO II.....	80
DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI.....	80
ART. 105.....	80
Campeggi liberi occasionali.....	80
ART. 106.....	80

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.	80
ART. 107.....	81
Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.....	81
ART. 108.....	81
Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.	81
ART. 109.....	82
Depositi di materiali su aree scoperte.....	82
ART. 110.....	83
Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.	83
ART. 111.....	83
Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.	83
ART. 112.....	84
Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.	84
ART. 113.....	84
Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.	84
ART. 114.....	85
Taglio dei boschi.	85
ART. 115.....	86
Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico.	86
ART. 116.....	86
Impianti di captazione dell'energia alternativa.....	86
TITOLO QUINTO.....	87
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	87
<i>CAPITOLO I.....</i>	<i>87</i>
CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI.....	87
ART. 117.....	87
Attività di vigilanza. organo competente e modalità.	87
ART. 118.....	87
Provvedimenti.	87
ART. 119.....	89
Contravvenzioni.....	89
ART. 120.....	89
Sanzioni amministrative.	89
ART. 121.....	89
Sanzioni penali.	89
ART. 122.....	90
Decadenza delle agevolazioni fiscali.	90
ART. 123.....	90
Divieto di allaccio a pubblici servizi.	90
<i>CAPITOLO II.....</i>	<i>91</i>
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	91
ART. 124.....	91
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.	91
ART. 125.....	91
Adeguamento delle costruzioni preesistenti.	91
ART. 126.....	91
Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.....	91
ART. 127.....	92
Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale.	92
ART. 128.....	93
Norme abrogate.	93
ART. 129.....	93
Entrata in vigore del presente Regolamento.	93

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI (Art. 57)

cat.	destinazioni d'uso	altezze minime	superfici min.	illuminazione
A1	a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere dal letto b) alloggi monostanza c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale lettura, gabinetti medici	2,70 m	letto: 9 mq (1 p) o 14 mq (2 p) soggiorni 14 mq pranzo 14 mq cucine 5 mq altri 9 mq	1/8 S >1,00 mq
A2	a) negozi, sale esposizione, sale riunione, sale gioco, paèstre, sale da spettacolo b) laboratori, servizi igienici di case di cura o ospedali c) officine mecc., laboratori industriali, cucine collettive d) zone lavaggi, riparazioni controlli e vendite di locali adibiti ad autorimessa e) magazzini, depositi, archivi con personale fisso	3,50 m (4,50 m se presenti più di 100 persone e in assenza di aria condizionata)	30 mq	1/8 S >1,00 mq
S1	servizi igienici e bagni di edifici civili, scuole, locali di lavoro	2,40 m	2,50 - 1,20 mq	1/12 S >0,50 mq
S2	a) scale interne che collegano più piani b) corridoi e disimpegni >12 mq o > 8m di lunghezza c) magazzini e depositi in genere d) autorimesse di solo posteggio e) locali di macchinari senza personale fisso f) lavanderie e stenditoi g) stalle, porcilaie e analoghi	- 2,40 m 2,40 m 2,40 m 2,40 m 2,40 m -	- - - - - -	1/12 S >0,50 mq o ventilazione meccanica
S3	a) disimpegni < 12 mq b) ripostigli o magazzini < 5mq c) vani scala colleganti 2 piani d) locali macchine automatiche	2,40 m 2,40 m - 2,40 m	- - - -	- - - almeno ventil. meccanica

MANUTENZIONE ORDINARIA

CASISTICA DI INTERVENTI

Sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione
Riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere)
Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori
Rifacimento intonaci interni e tinteggiatura
Rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali
Sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque
Rinnovo delle impermeabilizzazioni
Riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni
Riparazione recinzioni
Sostituzione di elementi di impianti tecnologici
Sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso
Installazione di ante mobili in legno a protezione di finestre
Interventi rivolti a mantenere in efficienza e integrare gli impianti tecnologici esistenti
Tinteggiatura di infissi interni ed esterni
Rifacimento e ripresa di intonaco in corrispondenza di infissi e tramezzi
Rimozione di maioliche
Opere effettuate per preservare dall'usura del tempo
Tinteggiatura di pareti
Rifacimento pavimentazione interna
Chiusura di porte
Sostituzione di sbarra manuale su strada privata con sbarra automatica
Rivestimenti servizi igienici
Tinteggiatura di soffitti
Costruzione di un soppalco senza aumento di volume e di superficie utile
Riattivazione di vano porta in precedenza tamponato
Restauro di veranda
Realizzazione di apertura per la "cassa continua" e la cassetta della posta

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CASISTICA DI INTERVENTI

Sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso
Realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili
Realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie
Realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici
Realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione
Rifacimento di vespai e scannafossi
Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta
Rifacimento di scale e rampe
Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
Sostituzione di solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti
Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali
Interventi finalizzati al risparmio energetico
Installazione di ascensore
Chiusura di balcone per realizzazione di servizi igienico-sanitari
Tamponamento a vetrate di balconi a veranda
Demolizione e ricostruzione dei frontalini di balconi
Condizionamento d'aria di un ambiente
Inserimento cordoli di cinturazione
Cordoli in cemento armato per sostenere reti metalliche di recinzione
Divisione verticale di un preesistente fabbricato industriale
Opere murarie per modifica e sostituzione di finestre
Gronda: realizzazione di uno sporto con aggiunta di tegole
Realizzazione di impianti tecnologici
Sostituzione di impianti elettrici, termici, idrici e sanitari
Sostituzione di infissi
Insonorizzazione di un ambiente
Modifiche di luci nell'immobile
Sostituzione di muri perimetrali
Ricostruzione di muro di recinzione, anche in proporzioni diverse dal manufatto demolito
Recinzione di un'area di proprietà privata
Trasformazione di ripostiglio in servizio igienico
Costruzione di scala antincendio sulla parete esterna di un edificio destinato ad albergo
Scala in ferro collegante il terrazzo e il giardino sottostante
Consolidamento ed eliminazione di scale
Costruzione di scale interne
Sostituzione di elementi di copertura e perimetrali in vetro temperato nelle serre
Realizzazione di servizi igienici
Miglioramento di servizi igienici
Demolizione e ricostruzione di un solaio ad altezze diverse
Rifacimento di solaio con sostituzione di solette fatiscenti
Sostituzione delle strutture lignee con solaio in cemento armato
Modifica totale o ripristino di tetti
Sopraelevazione senza trasformazione del sottotetto in mansarde o locali idonei all'abitazione
Sostituzione di tetto
Demolizione di tramezzi

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CASISTICA DI INTERVENTI

Modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione
Innovazione delle strutture verticali ed orizzontali
Ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione delle superfetazioni
Adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti
Apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali
Costruzione di cabina extra-corsa in ascensori
Cancellate scorrevoli
Controsoffittatura
Demolizione e ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato
Fioriere
Interventi volti all'eliminazione di situazione di degrado e di prevenzione della stessa
Montacarichi
Opere di adeguamento funzionale e tecnologico
Rifacimento di pareti perimetrali
Rinnovamento totale del tetto
Chiusura di veranda per riparo da agenti atmosferici esterni

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CASISTICA DI INTERVENTI

Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni
Costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti
Mutamento di destinazione d'uso degli edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale
Trasformazione dei locali accessori in locali residenziali
Modifiche degli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai
Interventi di ampliamento delle superfici
Elevazione in altezza al fine di realizzare locali abitabili
Realizzazione di balcone
Trasformazione in veranda di balcone
Demolizione (e contestuale ricostruzione)
Modifica di facciate
Nuova apertura di finestre
Sostituzione di lastrico solare con tetto a falde
Realizzazione di mansarda mediante sopraelevazione del tetto
Trasformazione di soffitta in mansarda
Realizzazione di murature portanti
Demolizione e ripristino di muri perimetrali
Apertura di porta-finestra
Tamponamento di porte allo scopo di frazionare l'unità immobiliare
Modifica rilevante dei prospetti
Ricostruzione (previa demolizione)
Inserimento di servizi igienici
Inserimento di scala
Adeguamento abitativo di scantinato
Realizzazione di solaio
Realizzazione di solette per aerazione di sottotetto reso abitabile
Copertura di terrazzo con coppi
Trasformazione con opere di magazzino in appartamento