

COMUNE DI CACCAMO

(Provincia di Palermo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI.....	6
Art. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.....	6
Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio.....	6
Art. 3 - Deroche.....	6
TITOLO II - ENTI E ORGANI COMPETENTI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA.....	7
CAPO I - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.....	7
Art. 4 - Composizione della commissione urbanistico-edilizia.....	7
Art. 5 - Compiti della commissione urbanistico-edilizia.....	7
Art. 6 - Funzionamento della commissione urbanistico-edilizia comunale.....	9
TITOLO III - ATTI DOVUTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE.....	10
CAPO I - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO.....	10
Art. 7 - Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti.....	10
Art. 8 - Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione.....	10
Art. 9 - Manutenzione ordinaria.....	10
Art. 10 - Opere minori su suoli agricoli.....	11
Art. 11 - Opere interne.....	11
Art. 12 - Manutenzione straordinaria.....	12
Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo.....	13
Art. 14 - Ristrutturazione edilizia.....	14
Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica.....	14
Art. 16 - Interventi relativi a pertinenze.....	14
Art. 17 - Interventi diversi o per opere minori.....	14
Art. 18 - Interventi per manufatti provvisori.....	15
Art. 19 - Demolizioni.....	15
Art. 20 - Costruzioni precarie.....	15
Art. 21 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	15
Art. 22 - Cambio di destinazione d'uso.....	15
Art. 23 - Opere non soggette a concessione, ad autorizzazione o comunicazione.....	15
CAPO II - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE, AD AUTORIZZAZIONE E A COMUNICAZIONE.....	16
Art. 24 - Interventi per cui è richiesta la comunicazione.....	16
Art. 25 - Interventi soggetti ad autorizzazione.....	16
Art. 26 - Interventi soggetti a concessione edilizia.....	17
Art. 27 - Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità.....	18
CAPO III - RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI.....	18
Art. 28 - Richiesta ed istruttoria delle concessioni.....	18
Art. 29 - Richiesta delle concessioni da parte di enti pubblici.....	19
Art. 30 - Documenti a corredo della domanda di concessione.....	19
Art. 31 - Richiesta di autorizzazione e documentazione necessaria.....	23
Art. 32 - Presentazione ed accettazione delle domande di concessione o autorizzazione.....	27
Art. 33 - Istruttoria preliminare della domanda.....	27
Art. 34 - Rilascio della concessione.....	28
Art. 35 - Efficacia e validità' della concessione.....	28
Art. 36 - Durata, decadenza, revoca e rinnovo della concessione.....	28

Art. 37 - Deroghe.....	29
Art. 38 - Responsabilità	29
Art. 39 - Controllo partecipativo	29
Art. 40 - Modalità per le autorizzazioni	30
Art. 41 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	30
Art. 42 - Pagamento del contributo per la concessione	31
CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO E PIANI ATTUATIVI DI LOTTIZZAZIONE.....	31
Art. 43 - Destinazioni d'uso.....	31
Art. 44 - Varianti della destinazione d'uso	32
Art. 45 - Varianti in corso d'opera	32
Art. 46 - L'autorizzazione e gli elaborati tecnici per i piani di lottizzazione	33
Art. 47 - Certificato di destinazione urbanistica	35
CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE CONCESSIONI	35
Art. 48 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	35
Art. 49 - Inizio dei lavori e formalità' da esperire, interruzione dei lavori	36
Art. 50 - Controllo sull'esecuzione dei lavori, vigilanza sulle costruzione e sanzioni.	37
Art. 51 - Esecuzioni d'ufficio.	39
Art. 52 - Ultimazione dei lavori autorizzazione di abitabilità' e di agibilità'	40
TITOLO IV - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI.....	41
CAPO I - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	41
Art. 53 - Definizioni e parametri urbanistici	41
Art. 54 - Parametri edilizi	44
CAPO II - PARTI INTERNE DI FABBRICATI.	
CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'	46
Art. 55 - Classificazione dei locali	46
Art. 56 - Caratteristiche dei locali	47
Art. 57 - Classificazione dei piani	49
Art. 58 - Soffitti inclinati e soppalchi.....	49
Art. 59 - Piani seminterrati ed interrati	49
Art. 60 - Piani terreni	50
Art. 61 - Sottotetti	50
Art. 62 - Isolamento termico. isolamento delle coperture	50
Art. 63 - Cortili e patii.....	51
Art. 64 - Cavedi	51
Art. 65 - Sistemazione degli spazi interni e dei distacchi.....	51
Art. 66 - Isolamento dall'umidità	51
Art. 67 - Impianti sanitari minimi	52
Art. 68 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e camini	52
Art. 69 - Impianti di gas per uso domestico	53
Art. 70 - Norme per la struttura e la sicurezza	53
CAPO II - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	54
Art. 71 - Terreni insalubri.....	54
Art. 72 - Concimaie.....	54
Art. 73 - Classificazione delle acque e disciplina degli scarichi	54
Art. 74 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.....	55
Art. 75 - Uso di discariche e di acque pubbliche.....	55
Art. 76 - Impianti per le lavorazioni insalubri.....	55
Art. 77 - Norme per le aree scoperte	56
CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE E DISCIPLINA DEL CANTIERE.....	56
Art. 78 - Disciplina generale del cantiere di costruzione.....	56
Art. 79 - Strutture provvisorie sull'area di cantiere.....	57
Art. 80 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici nella fase di esecuzione delle opere	57
Art. 81 - Occupazione, uso e ripristino di : suolo, spazi e servizi pubblici.....	57
Art. 82 - Norme per gli scavi e cautele da osservare per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	58
Art. 83 - Garanzia della pubblica incolumità	58
Art. 84 - Aspetto e manutenzione degli edifici	58
Art. 85 - Manutenzione delle aree scoperte.....	58

CAPO IV - DECORO E FORMA DELLO SPAZIO URBANO	59
Art. 86 - Arredo urbano.....	59
Art. 87 - Arredo dei parcheggi pubblici	59
Art. 88 - Edicole votive	60
Art. 89 - Spazi interni agli edifici	60
Art. 90 - Sistemazione di marciapiedi, muretti e recinzioni	60
Art. 91 - Numeri civici e tabelle stradali	60
Art. 92 - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche, antenne TV	61
Art. 93 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale	61
Art. 94 - Aspetto dei paramenti murari esterni	61
Art. 95 - Aggetti e sporgenze.....	62
Art. 96 - Uso dei distacchi tra fabbricati.....	62
Art. 97 - Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni	62
CAPO V - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.....	63
Art. 98 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle «barriere architettoniche».....	63
Art. 99 - Percorsi pedonali.....	64
Art. 100 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina.....	64
Art. 101 - Accessi	65
Art. 102 - Piattaforma di distribuzione	65
Art. 103 - Scale e rampe.....	66
Art. 104 - Ascensori.....	67
Art. 105 - Corridoi e passaggi, porte, pavimenti	67
Art. 106 - Locali igienici	68
Art. 107 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione. Impianti telefonici.....	70
Art. 108 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.	70
TITOLO V - DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA NORME INTEGRATIVE PER IL CENTRO STORICO.....	72
CAPO I - REGOLE GENERALI	72
Art. 109 - Integrazione alle categorie di intervento	72
Art. 110 - Paramenti esterni, indicazioni generali	72
Art. 111 - Interni, indicazioni generali	72
Art. 112 - Coperture, indicazioni generali	73
Art. 113 - Adeguamento delle strutture al rischio sismico.....	73
CAPO II - REGOLE SPECIFICHE.....	73
Art. 114 - Basamenti.....	73
Art. 115 - Cantionali, lesene, cornicioni.....	73
Art. 116 - Porte d'ingresso, portoni.....	74
Art. 117 - Finestre.....	74
Art. 118 - Balconi, mensole e ringhiere	74
Art. 119 - Infissi	75
Art. 120 - Murature, intonaci e colori	75
Art. 121 - Soprelevazioni	75
Art. 122 - Manomissioni, ruderi e ricostruzioni.....	75
CAPO III – ARREDO.....	76
Art. 123 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere	76
Art. 124 - Colore degli intonaci dei paramenti murari	76
Art. 125 - Illuminazione.....	76
Art. 126 - Insegne dei negozi.....	77
Art. 127 - Oggetti ed elementi di arredo	77
TITOLO VI - DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA: NORME INTEGRATIVE PER GLI EDIFICI RURALI.....	78
CAPO I - NORME GENERALI.....	78
Art. 128 - Norme edilizie per le costruzioni rurali	78
Art. 129 - Norme igieniche per le costruzioni rurali	78
Art. 130 - Impianto di riscaldamento e acqua calda.....	79
Art. 131 - Condizioni minime di abitabilità' delle abitazioni rurali esistenti	79

Art. 132 - Concimaie.....	80
TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	81
CAPO I DISPOSIZIONI.....	81
Art. 133 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	81
Art. 134 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio.....	81
Art. 135 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio.....	81
Art. 136 - Adeguamento al presente regolamento edilizio delle costruzioni preesistenti.....	81
Art. 137 - Opere in itinere amministrativo o in corso di costruzione.....	82
Art. 138 - Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti.....	82
Art. 139 - Disposizioni finali.....	82

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.

Il Regolamento disciplina sul territorio comunale:

- a) la esecuzione di interventi urbanistici;
- b) la esecuzione di interventi edilizi;
- c) le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio

Chiunque privato cittadino o ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle norme e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento e alla normativa statale e regionale vigente.

In base a quanto stabilito dagli articoli 871 e 872 del Codice Civile le regole da osservarsi nelle costruzioni e le conseguenze di carattere amministrativo della violazione delle norme sono stabilite dalla legge speciale (L. n°1150 del 17/08/1942 e successive modifiche, D.L. n°9 del 23/01/1982 e L. n°47 del 25/02/1985) e dai regolamenti edilizi comunali nonché, vista l'autonomia della Regione Sicilia in materia urbanistica, dalla normativa e dalle leggi regionali in materia.

Art. 3 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e subordinatamente al preventivo nullaosta della sezione urbanistica regionale, nonché della Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'art. 41 *quater* della legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

TITOLO II - ENTI E ORGANI COMPETENTI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA

CAPO I - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 4 - Composizione della commissione urbanistico-edilizia.

La Commissione urbanistico-edilizia comunale è composta da:
membri di diritto:

- 1) il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) l'Ufficiale sanitario del Comune o suo delegato;
- 3) il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 4) l'Ingegnere capo dell'ufficio tecnico comunale o un ingegnere o architetto dello stesso ufficio all'uopo delegato;

membri eletti:

5) un Ingegnere o Architetto scritto negli appositi elenchi di cui all'Art. 1 della L.7/12/1984 n.818 designato dalla minoranza del Consiglio comunale (fino a quando non siano stati pubblicati dal Ministero degli Interni i suddetti elenchi, potranno essere scelti esclusivamente professionisti in possesso dell'autorizzazione provvisoria prevista dal titolo II del decreto del M.I. 25/03/85).

- 6) un Ingegnere libero professionista;
- 7) un Architetto libero professionista;
- 8) un Geometra libero professionista residente nel comune;
- 9) un Geologo libero professionista;
- 10) un Agronomo libero professionista;
- 11) un Esperto di storia dell'architettura e dell'urbanistica.

I membri elettivi di cui ai punti 5, 6, 7, 8, 9 e 10 devono essere eletti dal Consiglio Comunale tra quelli inseriti in apposite terne dai rispettivi ordini e collegi professionali e non possono essere scelti tra i Consiglieri comunali, né tra gli amministratori comunali, né fra gli impiegati comunali qualunque sia il loro rapporto di lavoro.

L'esperto di cui al punto 11 deve essere eletto scegliendo da una terna segnalata dal Rettorato dell'Università di Palermo.

La commissione edilizia deve essere rinnovata ogni cinque anni e nella composizione deve essere garantita la presenza della minoranza mediante l'elezione con il voto limitato (Art. 7 della L.R. 27/12'78 n.71).

L'amministrazione come pure i membri eletti in rappresentanza degli ordini e collegi professionali, sono tenuti a comunicare agli ordini di appartenenza, rispettivamente le nomine effettuate e l'accettazione della stessa.

Non possono contemporaneamente fare parte della commissione edilizia gli ascendenti e i discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonché suoceri purché non si tratti di membri di diritto.

Tutti i componenti elettivi della commissione edilizia sono rieleggibili per un massimo di due volte, superate le quali possono essere nuovamente eletti quando è trascorso un altro ciclo dalla cessazione del precedente incarico.

I membri elettivi sono considerati dimissionari qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Art. 5 - Compiti della commissione urbanistico-edilizia.

La Commissione edilizia deve esprimere parere rispettivamente al Sindaco, per i provvedimenti edilizi di sua competenza, e al Consiglio comunale, per i provvedimenti urbanistici. Essa può esprimersi:

– circa la legittimità e rispondenza dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene ecc., della pianificazione regionale e intercomunale;

– sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
– sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
– circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
– sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.

La commissione edilizia deve esprimere obbligatoriamente il proprio parere:

– per il rilascio e il rinnovo della concessione edilizia; il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;

– per le domande di concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;

– per richieste di sanatoria, condono, revoca, varianti e annullamento di concessione edilizia;

– sull'applicazione delle misure di salvaguardia;

– per i provvedimenti sindacali da assumere rispetto ad abusi edilizi;

– sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;

– sui piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;

– sui piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;

– sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;

– sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art. 28 della legge 457/1978;

– sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della L.765/1967 e L.R. n.71/78 e relative convenzioni;

– sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;

– sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G.

Il Sindaco e il Consiglio comunale possono, inoltre, decidere di avvalersi del parere della commissione edilizia per le seguenti materie:

– programmi pluriennali di attuazione del P.R.G., da adottarsi ai sensi dell'art.13 della legge 10/1977, nonché delle modifiche e integrazioni di cui alla legge 94/1982;

– deliberazioni comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;

– perimetrazione delle zone di recupero di cui all'Art. 27 della legge 457/1978 e L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito delle attività di spettanza della Commissione edilizia vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere; a titolo esemplificativo devono intendersi come tali:

a) i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;

b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per soluzioni progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi ecc.;

c) i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di azionamento e di destinazione funzionale delle aree;

d) le consulenze in ordine:

– alle proposte di arredo urbano e relative normative;

– ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruito), con particolare riferimento alla valutazione estetico-ambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;

– alla compatibilità di destinazioni d'uso funzionali di edifici pubblici;

– all'esame di progetti di massima (studi plano-volumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;

– alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza.

Il Sindaco ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco. Tuttavia il Sindaco, ove prenda provvedimenti in difformità ai pareri ricevuti, deve motivare per iscritto le proprie determinazioni.

Art. 6 - Funzionamento della commissione urbanistico-edilizia comunale.

La Commissione urbanistico-edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

Il Sindaco può inoltre chiamare a partecipare in qualità di consulenti alle riunioni della Commissione urbanistico-edilizia, in relazione agli argomenti da trattare, esperti scelti tra rappresentanti di organizzazioni statali, regionali, sindacali e di enti pubblici, senza diritto di voto.

Può inoltre consultare i consigli di circoscrizione, gli organi collegiali della scuola e le altre commissioni comunali ogni qualvolta lo ritenga opportuno per la particolarità dei problemi in discussione.

Gli esperti possono essere invitati dal Sindaco anche su richiesta di un terzo dei componenti della commissione edilizia.

Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo.

I richiedenti la concessione o l'autorizzazione possono chiedere di essere ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico urbanistico-edilizio e dall'Ufficio sanitario circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esame e al giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura «esaminato dalla Commissione edilizia» completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato.

Ai componenti della commissione edilizia e della commissione edilizia speciale, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione comunale.

In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n.417/78 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO III - ATTI DOVUTI E PROCEDURE AMMINISTRATIVE

CAPO I - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 7 - Nuove costruzioni: interventi edilizi diretti

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti Piani attuativi, Piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n.37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione e la comunicazione rilasciata dal Capo settore responsabile.

Per le opere in cui è sufficiente la autorizzazione devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 8 - Nuove costruzioni: interventi edilizi con piano di lottizzazione

Deve considerarsi lottizzazione di terreno a scopo edilizio qualsiasi iniziativa edilizia che ponga in essere la costruzione di edifici e la predisposizione di opere di urbanizzazione ed attrezzature e servizi in una zona che ne sia priva al fine di creare un nuovo aggregato funzionalmente autonomo, almeno per le esigenze primarie, ma integrato morfologicamente, socialmente e funzionalmente ai tessuti urbani limitrofi (se esistenti), e al paesaggio naturale circostante.

La lottizzazione di un area non è da intendersi come mero frazionamento, bensì come intervento edilizio-urbanistico sui terreni interessati, per i quali dovrà risolversi sia il problema degli insediamenti che quello delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Art. 9 - Manutenzione ordinaria

Sono gli interventi che «...riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. « (lett. a dell'art. 20 L.R. 27/12/78 n.71), e che quindi non apportano modifiche a quei caratteri degli edifici per cui era già stata rilasciata concessione.

Tutte le opere di manutenzione ordinaria devono essere volte a mantenere o a riportare gli edifici allo stato di decoro estetico e all'efficienza funzionale».

Per quanto riguarda gli impianti «integrare o mantenere in efficienza» significa chiaramente il potenziamento degli stessi e la manutenzione al fine di mantenerne la funzionalità ed eventualmente adeguarli alle norme CEI ed UNI.

In particolare sono opere di manutenzione ordinaria :

a) opere edilizie esterne

1- ricorso del manto di copertura e della piccola orditura per i tetti a falde, riparazione di pluviali e grondaie, nonché la sostituzione di parte degli stessi, purché siano utilizzati materiali con caratteristiche formali e colori uguali a quelli preesistenti;

2 - riparazione di balconi e terrazzi (rappezzi);

3 - riparazione e rifacimento, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi ecc...;

4 - riparazione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, purché non siano mutate le caratteristiche esteriori degli elementi preesistenti (materiali, sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc. cioè si collochino elementi in tutto uguali a quelli preesistenti prima del degrado);

5 - riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.

b) opere edilizie interne

- 1 - riparazione o sostituzione delle pavimentazioni;
- 2 - rinnovo delle tinteggiature e degli infissi interni;
- 3 - sostituzione dei rivestimenti murari.

c) impiantistica

- 1 - riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dei servizi esistenti;
- 2 - riparazione e sostituzione parziale di impianti idraulici igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, di fornitura del gas;
- 3 - installazione di citofoni;
- 4 - opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio e alle norme di sicurezza.

In base all'art.5 della L. 29/05/82 n.308 l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera, quindi può essere assimilato alle opere di manutenzione ordinaria in quanto «integrazione degli impianti tecnologici esistenti».

d) verde

- manutenzione del verde privato esistente con esclusione dell'abbattimento di alberi ad alto fusto o di essenze pregiate.

Art. 10 - Opere minori su suoli agricoli

Visto quanto disposto dall'art.6 della L.R. 10/08/85 n.37 per quanto concerne gli atti autorizzativi, alcune opere da eseguirsi su terreni agricoli sono assimilabili alle opere di manutenzione ordinaria di cui al precedente articolo del regolamento edilizio.

In particolare esse sono:

- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 11 - Opere interne

Secondo quanto disposto dall'art.9 della LR. 10/08/85 n.37 «sono le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del decreto ministeriale 2/4/68 n.1444 («parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi») rispettano le originarie caratteristiche costruttive».

Sono opere interne:

- 1 - rifacimento con nuovi materiali delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio anche con putrelle e reti elettrosaldate a condizione che gli interventi non pregiudichino la sicurezza delle strutture.

- 2 - rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- 3 - apertura e chiusura dei vani porte, sui tramezzi, per mettere in comunicazione ambienti della stessa unità immobiliare;
- 4 - costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie, apertura e chiusura di vani porta in pareti divisorie della stessa unità immobiliare;
- 5 - spostamento (demolizione e ricostruzione) di tramezzi interni al fine di ottenere una nuova distribuzione degli ambienti a condizione che non sia mutato il numero di unità immobiliari;
- 6 - posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelli di sicurezza sempre che essi siano aggiunti all'interno;
- 7 - chiusura di verande: «non è considerato aumento di superfici utile o di volume, né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie». (Art. 9 della L.R. 10/08/85 n.37).

Quindi la chiusura di verande, pur non essendo un'opera interna, è considerata ai fini degli atti amministrativi richiesti, alla stessa maniera delle opere interne a condizione che :

- il balcone o la terrazza su cui realizzare la veranda non sia prospiciente a spazi pubblici;
- il balcone da chiudere a veranda abbia una superiore soletta preesistente (balcone superiore o pensilina) in modo che la veranda risulti costituita solamente da strutture prefabbricate verticali che devono essere amovibili;
- non venga demolita la parete diOMPagnamento per la parte prospiciente il balcone da chiudere a veranda.

Art. 12 - Manutenzione straordinaria

Sono «interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (Art.2-b della L.R. 27/12/78 n.71).

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio rinnovato sostanzialmente o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Inoltre gli interventi di cui all'oggetto non devono comportare modifiche della pendenza dei tetti e dei caratteri dei materiali delle coperture nonché della posizione delle aperture verso l'esterno.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) il consolidamento delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali nonché la sostituzione di parti limitate delle strutture stesse;
- 2) le opere di modificazione parziale dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari;
- 3) l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- 4) le opere necessarie ad allestire nuovi servizi igienico-sanitari ed a integrare gli impianti tecnologici esistenti anche aggiungendo nuove reti ed elementi agli impianti ferme restando le norme di sicurezza;
- 5) il ripristino delle facciate esterne, intonaco e tinteggiature, con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con l'esclusione degli stabili soggetti a vincolo monumentale (L. 1/6/1939 n°.1089) per i quali è sempre necessario il preventivo nullaosta da parte della Soprintendenza ai Monumenti (in merito vedi quanto previsto dall'art. 5 del presente regolamento riguardante la Commissione Edilizia Speciale);
- 6) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;

7) la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

8) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, di pertinenza degli edifici;

9) la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

– cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;

– sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;

– serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

– sistemi di pesatura;

– garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

– vasche di trattamento e di decantazione;

– attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;

– impianti di depurazione delle acque.

Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo «quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (lettera c dell'art. 20 della L.R. 27/12/78 n.71).

Rinnovare una struttura vuol dire ricostituirla nel suo assetto originario, o al massimo rinsaldarla con elementi addizionali (iniezioni di cemento, tiranti in acciaio, reti elettrosaldate, ecc...).

Rientrano nella categoria di cui all'oggetto :

a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:

1 – interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;

2 – interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;

3 - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;

b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;

c) il consolidamento senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;

d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;

e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;

f) l'inserimento di elementi accessori, per adattarla alle nuove esigenze d'uso, quali ascensori piccoli montacarichi ecc...;

g) la realizzazione di nuovi impianti quali ad esempio: riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idraulico, ecc... (in questo caso la realizzazione di detti impianti non deve pregiudicare la stabilità delle strutture indebolendole con incisioni nelle murature per la

collocazione delle reti sottotraccia o aumentando eccessivamente i carichi e pregiudicando così l'equilibrio complessivo).

Art. 14 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (Art. 20-d della L.R. n.71/78).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica

Sono «interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n.1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi» (Art. 20-e L.R. 71/78).

Art. 16 - Interventi relativi a pertinenze

«Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa» (Art. 817 del Codice Civile). Pertanto sono da considerarsi pertinenze le cose poste in rapporto di subordinazione con altre preesistenti che pur conservando la propria autonomia, ne migliorano l'utilizzazione o ne aumentano la funzionalità e il decoro. Possono, quindi, ragionevolmente considerarsi pertinenze: le autorimesse, le verande, le recinzioni aventi un'altezza non superiore a m. 3,00, i cortili, i giardini, gli impianti sportivi e inoltre le insegne commerciali, le targhe professionali e simili.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.21 del 1973 «l'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo» (Art.18 della L.6/8/67 n.765).

Art. 17 - Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti «diversi» o per «opere minori» gli interventi volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- d) monumenti ed edicole funerarie.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino ne costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

Art. 18 - Interventi per manufatti provvisori

Sono gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Art. 19 - Demolizioni

Sono classificati di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Art. 20 - Costruzioni precarie

Sono da considerare costruzioni precarie i manufatti necessari per i cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art. 21 - Lavori eseguibili d'urgenza

Sono le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose.

Art. 22 - Cambio di destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso originaria, definita al momento del rilascio della concessione e riportata sul certificato di abitabilità e/o agibilità, di una o più unità edilizie o delle singole unità immobiliari.

Art. 23 - Opere non soggette a concessione, ad autorizzazione o comunicazione

Le categorie di intervento non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono quelle definite dall'art.6 della L.R. 37/85:

- le opere di manutenzione ordinaria cioè le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (vedi art.9 del presente regolamento);
- la recinzione dei fondi rustici;
- le strade poderali;
- le opere di giardinaggio;
- il risanamento dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- la costruzione di serre;
- le cisterne ed opere ad esse connesse;
- le opere di smaltimento delle acque piovane;
- le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

CAPO II - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE, AD AUTORIZZAZIONE E A COMUNICAZIONE

Art. 24 - Interventi per cui è richiesta la comunicazione

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione, bensì ad una semplice comunicazione a cui deve essere allegata una relazione tecnica le seguenti opere:

1) opere interne alle costruzioni a condizione che, l'esecuzione di tali opere sia conforme a quanto previsto dall'art.9 della L.R.10/8/85 n.37 e cioè non comporti:

- a) modifiche della sagoma della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche delle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per gli immobili di cui alla lettera a) dell'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444, solo nel caso in cui rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superfici utili o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

2) la chiusura di verande e balconi è soggetta a semplice comunicazione solamente nel caso in cui:

- non prospettino su pubbliche strade o piazze;
- siano realizzate con strutture prefabbricate amovibili, cioè non comportino la realizzazione di opere murarie;
- non siano demoliti i muri di tompagnamento;
- siano collocate esclusivamente strutture precarie verticali, quindi il balcone da chiudere a veranda dovrà avere una superiore soletta preesistente (balcone del piano sovrastante o pensilina) in quanto la realizzazione di coperture anche con strutture precarie comporta il rilascio della concessione.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi del 1939 n.1089 e n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché per gli immobili vincolati dal P.R.G.

Per la realizzazione di tutte le opere di cui al presente articolo la comunicazione da presentare al Capo settore responsabile contestualmente all'inizio dei lavori, deve essere accompagnata da una relazione tecnica firmata da un professionista regolarmente abilitato che asseveri il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti, nonché la rispondenza delle opere alla casistica di cui all'art. 9 della L.R. 10/8/85 n.37.

Art. 25 - Interventi soggetti ad autorizzazione

L'autorizzazione del Capo settore responsabile sostituisce la concessione per gli interventi di:

- 1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (come definito dalla L.R.27/12/78 n.71) e secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., purché non contrastanti con le vigenti leggi;
- 2) realizzazione delle opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 3) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali, nell'ambito della pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- 4) demolizioni;
- 5) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, con esclusione dei casi in cui sono soggetti a concessione edilizia;
- 6) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di cancelli e recinzioni se di altezza non superiore a m. 3,00, con esclusione di quelle dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/8/85 n.37);

- 7) realizzazione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno purché non superino l'altezza di m. 2,00, con esclusione di quelle dei fondi rustici (vedi art.6 L.R. 10/8/85 n.37);
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 10) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 11) posa in opera di tende parasole qualora aggettino su spazi pubblici o aperte al pubblico transito;
- 12) realizzazione delle tettoie aggettanti sugli spazi pubblici o privati;
- 13) nuova coloritura e decorazione di edifici e manufatti esistenti;
- 14) realizzazione delle opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 15) realizzazione di chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.);
- 16) apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- 17) occupazione del suolo pubblico.
- 18) formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi.
- 19) apertura e modifica dei passi carrabili e di accessi privati su strada, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato.

E' in oltre soggetto ad atto autorizzativo da parte dei competenti organi Regionali, il taglio dei boschi.

Le autorizzazioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, o da eseguire su aree e/o edifici inclusi dal P.R.G. tra le aree sottoposte a tutela, o sottoposti a vincoli di altra natura per le quali si rimanda alle disposizioni e le competenze di legge, sono rilasciate dal Capo settore responsabile sentiti i pareri della commissione edilizia, secondo le norme e le procedure del presente regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

Art. 26 - Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel seguito elencati:

- 1) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale con esclusione di quelli previsti dall'art.5 della L.R. 37/85;
- 2) demolizione totale, con o senza contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- 3) ampliamenti o sopraelevazioni di manufatti esistenti;
- 4) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- 5) interventi di restauro e risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- 6) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- 7) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- 8) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
- 9) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- 10) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 11) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico;
- 12) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

- 13) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e in unità immobiliari residenziali;
- 14) manufatti sul suolo privato costituiti di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;
- 15) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari, quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per containers destinati ad alloggi temporanei;
- 16) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere, previa deliberazione del Consiglio comunale;
- 17) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio;
- 18) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- 19) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- 20) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939.

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n.1089/39 e n.1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Capo settore responsabile sentiti i pareri della commissione edilizia, secondo le norme e le procedure del presente regolamento, fermi restando gli eventuali pareri o nullastata richiesti dalle norme vigenti.

Art. 27 - Interventi per cui è richiesta la dichiarazione di agibilità e abitabilità

È necessaria l'autorizzazione di agibilità e abitabilità prima che ne sia in qualunque modo iniziato l'uso, per le nuove costruzioni e gli edifici trasformati destinati a:

- abitazione;
- studi professionali e uffici;
- esercizi commerciali o artigianali;
- industriali;
- spettacoli;

e comunque destinati alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. .

Le autorizzazioni di agibilità e abitabilità vengono rilasciate dal Capo settore responsabile entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda qualora non sussistano impedimenti ed il titolare abbia assolto agli obblighi fiscali di legge.

CAPO III - RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 28 - Richiesta ed istruttoria delle concessioni

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere di cui ai precedenti articoli vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Capo settore responsabile e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve esser un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in «diretta economia», quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare 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 rientra tra gli aventi titoli legittimati.

Art. 29 - Richiesta delle concessioni da parte di enti pubblici

Gli enti pubblici (Comune, Provincia, Amministrazioni dello Stato, Istituti autonomi case popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'ente stesso (Capo settore responsabile o Presidente) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

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. 30 - Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto.

Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice copia (legate secondo il formato UNI A4 mm. 210 x 297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di concessione;
- le generalità e firma del richiedente;
- le generalità, firma e timbro professionale del/dei progettista/i e del/dei direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calculatore delle strutture.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato, con riportati gli estremi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici vigenti (generali e attuativi) ed evidenziata, con opportunità colorazione o campitura, l'area di intervento. Per gli interventi nel territorio aperto non inclusi nelle tavole alla scala urbana la corografia può essere in scala 1:10.000.

2) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento in data non anteriore a sei mesi, contenente gli elementi necessari a identificare le particelle oggetto di intervento, la relativa superficie e proprietà, le ditte delle proprietà confinanti.

3) planimetria aggiornata della zona (stato di fatto) in scala 1:200/1:500, estesa per un raggio di almeno 40 metri con riferimento all'intervento in progetto, dalla quale risulti:

- orientamento e toponomastica;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti (comprese le opere di urbanizzazione, le alberature, la viabilità con relativa caratterizzazione tecnica;
- ubicazione della proprietà oggetto di intervento;
- le altezze e le distanze degli edifici circostanti;
- i distacchi da confini di proprietà e da strade;
- lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (acquedotti; metanodotti, oleodotti, fognature, pozzi, acquedotti, fasce di rispetto in genere).

4) planimetria di progetto orientata ed estesa all'intero lotto, in scala non inferiore a 1:200, contenente l'inserimento dell'opera progettata e la rappresentazione di tutti gli elementi atti a caratterizzarla:

- a) andamento altimetrico dell'area;
- b) precisa ubicazione delle opere progettate (quote, distacchi, misure);
- c) indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto o scoperto;
- d) opere di sistemazione dell'area e destinazioni d'uso della stessa;
 - indicazione del tipo di recinzione;
 - indicazione della nuova vegetazione;
 - indicazione degli elementi di arredo;
 - indicazione delle pavimentazioni;
 - indicazione di eventuali muri di sostegno e opere d'arte;
 - indicazione dei percorsi e accessi pedonali e carrabili;
- e) estremi di approvazione dell'eventuale piano attuativo del quale il lotto faccia parte;

5) sezioni e profili del terreno in scala adeguata;

6) planimetria dei servizi a rete, nella scala di cui alla planimetria di progetto, contenente:

- a) il tracciato, l'indicazione della profondità e delle caratteristiche tecniche del sistema di distribuzione ed allaccio:
 - dell'acqua;
 - del gas;
 - del telefono;
 - della pubblica illuminazione;
 - dello smaltimento e depurazione delle acque bianche, nere e di eventuali scarichi industriali;
- b) le opere eventualmente già esistenti, distinte graficamente da quelle di progetto.

7) piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, relative ai singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, delle fondazioni, dei sottotetti e delle coperture.

Le piante devono indicare:

- la dimensione complessiva dell'opera;
- la destinazione d'uso dei locali;
- le relative misure lineari e di superficie netta;
- i vani scale;
- i vani ascensore;
- l'ingombro degli impianti e servizi igienici;
- le canne fumarie, le condotte di ventilazione e scarico;
- lo spessore delle pareti;
- la dimensione e i materiali delle strutture portanti.

Nella pianta delle coperture vanno indicati:

- i materiali e i sistemi strutturali adottati;
- i manti di copertura;
- le pendenze;
- le gronde;
- i camini;
- i lucernari;
- i volumi tecnici.

Nel caso di edifici progettati in aderenza a edifici preesistenti e con essi comunicanti, vanno rappresentati in pianta anche i vani contigui degli edifici comunicanti e relative destinazioni d'uso.

8) sezioni di progetto, in numero non inferiore a due (di cui una almeno in corrispondenza dei vani scale) in scala non inferiore a 1:100. Nelle sezioni vanno indicati:

- le altezze nette dei piani;
- lo spessore dei solai, dei vespai e delle coperture;
- l'altezza delle parti al di sopra della linea di gronda;
- l'ingombro dei volumi tecnici e degli elementi aggettanti;
- le altezze complessive delle fronti.

9) prospetti in numero sufficiente (con riferimento a tutte le facciate principali) in scala non inferiore a 1:100. Nei prospetti vanno indicati:

- le quote con riferimento alla linea del terreno naturale e modificato;
- le aperture e relativi sistemi di chiusura;
- i rivestimenti;
- scarichi e pluviali se in vista;
- balaustre, cornicioni e gronde;
- altri elementi di finitura esterna dei manufatti edilizi e loro coloriture;

10) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (disposto art.14 D.P.R. 1052/1977).

11) documenti inerenti l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L.N. 10/1991.

12) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente generale e/o esecutivo.

13) relazione tecnico-illustrativa con la descrizione:

- dell'azzoneamento urbanistico di riferimento e relative norme tecniche di attuazione;
- delle caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, numero dei piani ecc.);
- delle caratteristiche tecnico-costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali e orizzontali, coperture, divisori);
- delle caratteristiche impiantistiche (impianto idrico, elettrico, di gas metano o altre fonti energetiche alternative, telefonico, di smaltimento dei rifiuti, degli scarichi idrici, di condizionamento, antincendio, antifurto ecc.);
- delle caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimento, controsoffittature, coloriture, tinteggiature ed elementi vari di finitura).

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere:

- la descrizione delle lavorazioni da effettuare e dei processi di produzione se condizionano le scelte tipologiche, formali e strutturali;
- la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia;
- i dispositivi per la sicurezza interna ed esterna della fabbrica;
- l'intensità dei rumori prodotti durante la lavorazione;
- le quantità di acqua utilizzata e la relativa fonte di approvvigionamento.

Detto allegato è obbligatorio:

- per le opere di cui al terzo comma dell' Art. 1 e al quarto dell' Art. 4 della legge 1684/1962;
- per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
- in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda.

Tutti gli interventi progettuali proposti devono, inoltre, avere specificati i dati urbanistico-edilizi di riferimento e specificatamente:

- superficie catastale e reale dell'area oggetto di intervento;
- superficie territoriale della zona omogenea di cui il lotto di intervento fa parte (St);
- superficie fondiaria del lotto (Sf);
- superficie coperta (Q) dal manufatto edilizio;
- superficie utile (Su) e volume (V) del manufatto edilizio;
- superficie utile abitabile (Sua);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie complessiva (Sc);
- superficie per attività commerciali, direzionali, turistiche;
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- altezza delle fronti (Hf), e/o altezza dell'edificio (H);
- indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e/o di utilizzazione (Uf);
- superfici delle aree destinate a parcheggio, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (Art.41-sexies L.1150/1942 e L. 122/89);
- superficie delle aree destinate a verde (verde privato, condominiale, pubblico di urbanizzazione primaria ecc.);
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni e singole unità immobiliari (ai sensi della legge 457/1978) nel caso di edilizia agevolata, convenzionata, sovvenzionata;
- altezza virtuale (K) e altezza netta dei locali abitabili e relativi accessori, nel caso di edilizia agevolata;
- numero di abitanti e/o addetti convenzionali;
- numero delle unità abitative.

14) eventuali particolari in scala 1:50 - 1:20 - 1:10, con la rappresentazione di dettaglio di particolari elementi costruttivi o decorativi o strutturali del fabbricato.

15) eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti all'edilizia speciale o pubblica.

16) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto.

17) eventuale presentazione, in relazione all'importanza ed entità delle opere progettate, di allegati grafici aggiuntivi, quali:

- planovolumetrici;
- assonometrie;
- prospettive;
- plastici;
- prove colori ecc.

18) relazione geologica e sulle fondazioni, redatta e firmata da tecnico debitamente abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale.

Detto allegato è obbligatorio:

- per le opere di cui al terzo comma dell' Art. 1 e al quarto dell' Art. 4 della legge 1684/1962;
- per le opere da realizzare in aree prossime a terreni soggetti a dissesto idrogeologico;
- in tutti i casi in cui la relazione geologica allegata allo strumento urbanistico lo richieda.

19) schema di convenzione o schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (artt. 6 e 8 della legge 10/1977): tale atto deve, prima del rilascio della concessione edilizia, essere trascritto nei modi e forme di legge sui registri immobiliari a cura del richiedente (L.R. 71/78).

20) prospetto dimostrativo del «volume totale edificato» ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

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

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:200/1:100 degli edifici da demolire, con la specificazione delle destinazioni d'uso attuali, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Nel caso di progettazioni relative a costruzioni ex novo o ristrutturazioni di impianti, attrezzature ed edifici (o loro parti) pubblici aperti al pubblico deve essere prodotto apposito allegato grafico illustrativo delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare i portatori di handicap motorio, ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il rilascio della concessione edilizia da parte del Capo settore responsabile per la costruzione, ristrutturazione o modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è subordinato a un'effettiva verifica tecnica, sia in fase istruttoria che in quella di esame da parte della Commissione edilizia, che il progetto presentato sia tale da consentire il superamento delle cosiddette «barriere architettoniche» (artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n.118, Nuove norme in favore di mutilati e invalidi civili; D.P.R. 27 aprile 1978, n.384, Regolamento di attuazione dell' Art.27 della legge 118/1971; C.M. Lavori Pubblici, 19 giugno 1968, n.62 e leggi regionali).

I disegni debbono essere a semplice tratto. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni e nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio sanitario.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullaosta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24-7-77, n.616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

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, 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. 31 - Richiesta di autorizzazione e documentazione necessaria.

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art.26, deve presentare al Capo settore responsabile domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

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

a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 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 nullaosta.

In particolare:

1) 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.) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo settore responsabile, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

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

Il Capo settore responsabile può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione urbanistico-edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o «case mobili») se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

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

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

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

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

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

Le installazioni di tendoni o simili 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 della abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o simili 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.

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive, ma sempre ché, a giudizio del Capo settore responsabile e sentiti il Tecnico e 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 Capo settore responsabile può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

Il Capo settore responsabile, 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.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Capo settore responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Capo settore responsabile 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 Capo settore responsabile può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni a garantire la stabilità.

4) L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Capo settore responsabile, 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.

5) 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 Capo settore responsabile, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento della 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.

6) La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Capo settore responsabile, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullaosta di altri organi statali e regionali.

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

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale 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:

- permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

- consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

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

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

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

7) 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 scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

8) L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade, ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Capo settore responsabile, sentita la Commissione urbanistico-edilizia, e sempre subordinatamente al nullaosta dell'ente proprietario della strada.

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

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare 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 costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorché la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

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

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

Art. 32 - Presentazione ed accettazione delle domande di concessione o autorizzazione.

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate degli atti e documenti di cui al precedente art.11 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti ed i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda ed indicati nel presente regolamento, previo il pagamento delle tasse edilizie prescritte, l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e della data del ricevimento della stessa.

L'autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento; in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

Art. 33 - Istruttoria preliminare della domanda.

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Capo settore responsabile entro il termine suddetto 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 consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

È 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.

Art. 34 - Rilascio della concessione

Il Capo settore responsabile, sentito il parere della commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non dalla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata copia dei disegni dei progetti debitamente vistati.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna da parte del richiedenti di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge n° 10/77 ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti;
- eventuali atti d'obbligo prescritti dal regolamento edilizio o dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico o della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- eventuali nullaosta di Enti preposti alla tutela di vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali e delle cose di interesse artistico e storico;
- autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge n° 64/74.

L'eventuale dissenso del Capo settore responsabile dal parere della commissione edilizia deve essere motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo alla concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della commissione edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino il nuovo esame.

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

Art. 35 - Efficacia e validità' della concessione.

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 e il Capo settore responsabile, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

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

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

Art. 36 - Durata, decadenza, revoca e rinnovo della concessione.

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 360 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Capo settore responsabile non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Capo settore responsabile, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

È 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 Capo settore responsabile, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

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

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Capo settore responsabile, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, può stabilire i termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

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

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;

c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 37 - Deroghe.

Il Capo settore responsabile, 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 e alle destinazioni di zona che costituiscano varianti allo strumento urbanistico.

Art. 38 - Responsabilità

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

Art. 39 - Controllo partecipativo

Ai sensi dell' Art. 37 della L.R. n.71/78 chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie. L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione. L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del Comune.

Art. 40 - Modalità per le autorizzazioni

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

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

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

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

- 1) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- 2) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

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

Art. 41 - 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 Capo settore responsabile in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Capo settore responsabile 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 modifichino la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Capo settore responsabile non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Capo settore responsabile 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.1497.

Art. 42 - Pagamento del contributo per la concessione.

Nei casi previsti dalla legge in cui la concessione è onerosa il contributo da corrispondere si compone di due quote: una commisurata all'incidenza del costo di urbanizzazione ed una commisurata al costo di costruzione dell'opera (artt. 5-6 legge n°10/77)

La quota di contributo commisurata al costo delle opere di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione o in massimo quattro rate semestrali secondo le garanzie e le modalità stabilite dal Comune; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (Art. 11 legge n°10/77).

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere (Art. 11 legge n°10/77).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza di spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'Art. 8 della legge n° 10/77; nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota predetta, in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per le esecuzioni delle opere medesime (Art. 7 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (Art. 10 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (Art. 10 legge n° 10/77).

La concessione è gratuita nei casi previsti dall'art.9 della legge n° 10/77.

Qualora le destinazioni d'uso delle opere non residenziali - industriali, artigianali, turistiche, indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'Art. 9 lettera a) legge n° 10/77, vengano comunque modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (Art. 10 legge n° 10/77).

CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO E PIANI ATTUATIVI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 43 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non rumorose con esclusione delle attività nocive o comunque moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili. Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario,

assistenziale e di servizio per gli handicappati, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.).

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:

a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita fino a mq. 600 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 200 per unità produttiva (a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività);

b) depositi e magazzini, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

Art. 44 - Varianti della destinazione d'uso

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

È sempre consentita la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo. Ove consentita, è autorizzata dal Capo settore responsabile previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficio sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto. Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modifiche ed integrazioni, può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all' Art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n.47.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

Art. 45 - Varianti in corso d'opera

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e le destinazioni d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere

eseguite previa comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

La approvazione della variante in corso d'opera deve essere richiesta prima della esecuzione delle opere e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

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

Art. 46 - L'autorizzazione e gli elaborati tecnici per i piani di lottizzazione

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o dagli aventi titolo o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Capo settore responsabile con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:

1) relazione tecnica illustrativa (pur non essendo richiesta dalla legge) delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:

- la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
- la destinazione d'uso dell'intervento;
- l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
- i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
- la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- i programmi di attuazione (metodologie, tecniche, tempi e fasi di esecuzione);
- la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

2) Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.

3) Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e a quelle circostanti per una profondità di almeno 250 metri dai confini di intervento, con gli elementi necessari a identificare l'intestazione delle suddette particelle; le particelle catastali interessate dall'intervento devono avere specificate le relative superfici con allegato certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi.

4) Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 250 metri.

In essa devono essere indicati:

- eventuali servitù esistenti;
- vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
- vincoli specifici dell'area oggetto di intervento;
- la toponomastica e l'orientamento;
- le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
- la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;
- la vegetazione esistente.

5) planovolumetrico di progetto su base aerofotogrammetrica, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.

6) Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
- ubicazione dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
- ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;

- localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge, del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
 - indicazione di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc;
 - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
- 7) Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
- la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberature;
 - le tipologie edilizie da realizzare;
- 8) Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti);
- 9) Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;
- 10) Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie catastale delle ditte;
 - superficie reale, se diversa dalla precedente;
 - superficie territoriale di zona omogenea;
 - superficie territoriale dell'area di intervento;
 - superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
 - superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
 - abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
 - destinazioni d'uso ammesse;
 - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
- tipologie di vegetazione;
 - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
 - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
- 11) Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
- 12) Relazione geologica ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati. Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notarile nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa ;
- b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante/i;
- c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante/i devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;

- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli uffici tecnici comunali;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Capo settore responsabile può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

Art. 47 - Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Capo settore responsabile, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. N. 47/85 deve essere rilasciato dal Capo settore responsabile entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda, redatta in competente carta da bollo, deve essere corredata da valido estratto di mappa dell'area e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da documentazione grafica con i seguenti elementi:

- individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
- copia della scheda progettuale relativa all'area, se formulata nello strumento urbanistico, e eventuali prescrizioni discendenti da Piani di settore o da altri piani attuativi del P.R.G., se presenti per l'area in oggetto;
- riferimento agli articoli delle norme di attuazione riguardanti i «Criteri generali per l'attuazione delle norme»;
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;
- vincoli e servitù.

Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Capo settore responsabile.

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE CONCESSIONI

Art. 48 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.

Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi di Collegi od Ordini professionali della Repubblica. Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

Il concessionario, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili solidalmente nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali o dei regolamenti e delle modalità esecutive previste dalla concessione edilizia.

Art. 49 - Inizio dei lavori e formalità' da esperire, interruzione dei lavori.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che devono essere riportati sul progetto per consentire all'Amministrazione Comunale le verifiche che riterrà opportune.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Capo settore responsabile il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Capo settore responsabile 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 Capo settore responsabile e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente art.22.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Capo settore responsabile 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 seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Il titolare della concessione edilizia, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Capo settore responsabile, con deposito presso l'Ufficio tecnico del Comune, delle dichiarazioni del direttore di lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

Il concessionario almeno dieci giorni prima dell'inizio delle opere di intervento edilizio, deve chiedere per iscritto all'ufficio tecnico comunale che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Capo settore responsabile, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Capo settore responsabile può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al Capo settore responsabile della ripresa dei lavori.

Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Regione. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Regione è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Il concessionario deve inoltre munirsi di tutti i nullaosta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o enti pubblici diversi.

Art. 50 - Controllo sull'esecuzione dei lavori, vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.

Il Capo settore responsabile esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

A tal uopo la concessione ed i suoi allegati, o i loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Il Capo settore responsabile ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Capo settore responsabile la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione il Capo settore responsabile non abbia notificato i provvedimenti definitivi.

Qualora il Capo settore responsabile sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

Il Capo settore responsabile applica le sanzioni previste dalla legge 28 gennaio 1977 n.10 in caso di opere eseguite in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità delle stesse, indipendentemente dal fatto che il magistrato penale sia stato avvertito della cognizione del fatto.

Qualora le infrastrutture si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali o regionali, il Capo settore responsabile informa il Ministero dei Lavori Pubblici o la Regione.

Il Capo settore responsabile provvede, alla riscossione dei contributi delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910 n.639.

A maggior dettaglio si specifica quanto segue:

I provvedimenti del Capo settore responsabile possono essere:

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

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile 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 Capo settore responsabile 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 può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

5) la sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, 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 valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o 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 modificano 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 Capo settore responsabile ne informa il Ministero dei LLPP agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

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

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-119934, 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.

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)

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli commi 153 e 154 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.

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 eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

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.

Art. 51 - Esecuzioni d'ufficio.

Il Capo settore responsabile ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
- d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori relativi a concessione edilizia;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Capo settore responsabile diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli un congruo termine.

Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Capo settore responsabile procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

Art. 52 - Ultimazione dei lavori autorizzazione di abitabilità e di agibilità'.

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

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 Capo settore responsabile 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:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Capo settore responsabile 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 e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui alla L. n° 118 del 30/3/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

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 rilasciato dal Capo settore responsabile entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Il rilascio della autorizzazione di agibilità e abitabilità è subordinato alla «certificazione di conformità delle opere eseguite alle norme per le costruzioni in zone sismiche» che deve essere emessa dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della L.02/02/74 n.64.

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

TITOLO IV - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

CAPO I - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 53 - Definizioni e parametri urbanistici

Costruzione - Ai fini del presente regolamento per «costruzione» si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

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

Soprelevazione - Per «soprelevazione» si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o di parte di essa.

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

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

Superficie territoriale (ST) - Per «superficie territoriale» si intende l'area di una porzione di territorio comprendente SF (superficie fondiaria), SI (superficie per le opere di urbanizzazione primaria).

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area di esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area fatta in ossequio ai criteri sopra indicati.

Superficie fondiaria (SF) - Per «superficie fondiaria» si intende l'area che si ottiene sottraendo dalla ST (superficie territoriale) la SI (superficie per opere di urbanizzazione primaria).

Su detta superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricazione fondiaria (IF).

Nel caso di intervento edilizio diretto la SF corrisponde alla sola superficie edificabile del lotto.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SI) - Per «superficie per opere di urbanizzazione primaria» si intendono le aree destinate a:

- Strade
- Spazi di sosta o di parcheggio
- Spazi di verde attrezzato
- Spazi destinati ai servizi tecnologici

- **Superficie minima del lotto (Sm)** (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.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2) (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria

secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale

Rapporto di copertura (Rc) (mq/mq) - Per «rapporto di copertura» si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro **Sf** e per superficie coperta **Scf** quella precedentemente definita.

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

Indice di utilizzazione territoriale (UT) - Per «indice di utilizzazione territoriale» si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) - Per «indice di utilizzazione fondiaria» si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) e la superficie edificabile del lotto (SF).

Indice di fabbricabilità territoriale (IT) - Per «indice di fabbricabilità territoriale» si intende il quoziente massimo consentito tra il volume del fabbricato o dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (ST) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) - Per «indice di fabbricabilità fondiaria» si intende il quoziente massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF) su cui insiste o insistono i fabbricati.

Area edificabile (Ae) - È la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia. Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale. Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'amministrazione comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sotto-edificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'amministrazione comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

Posizione degli edifici - Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermi restando gli allineamenti principali già approvati.

Ambito di intervento - Si definisce «ambito di intervento» una parte del territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

Isolato - Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondato dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

Unità edilizia - S'intende per «unità edilizia» l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se si presenta con modifiche o superfetazioni, che ha pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità immobiliari.

L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

- a) unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni);
- b) unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica);
- c) unità di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

Abitazione, vano, stanza - a) per *abitazione* (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente su strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

b) per *vano* si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro; c) per *stanza* (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra; d) per *vani accessori* si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopraccitati per essere considerata stanza.

Sistema architettonico S'intende per «sistema architettonico» un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

- a) l'edificio a carattere monumentale;
- b) l'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;
- c) l'edificio singolo residenziale;
- d) l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

Parte di un edificio - Si definisce «parte» ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative ecc.).

Elemento di un edificio - Si intende per «elemento» ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio. (Costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani ecc.).

Disposizione planovolumetrica degli edifici - La «disposizione planovolumetrica» degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile, tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase

di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una «impostazione planovolumetrica di base». Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

Art. 54 - Parametri edilizi

Altezza delle fronti (Hf) - Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e:

- nel caso di coperture a falde inclinate: la gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi i trenta gradi e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso tra la gronda e il colmo;

- nel caso di coperture piane: l'estradosso dell'ultimo solaio.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino i m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

Altezza massima del fabbricato (Hm) - Misura l'altezza massima tra quelle delle varie fronti ((Hf); sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Volume del fabbricato (V) - Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie del lotto pertinente e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale medesimo.

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati destinati a residenza, uffici, attività produttiva,. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito le logge i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dalla abitabilità.

Mansarde - Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come «volumi tecnici» debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più. Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m. 2,00 con falde con

inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori (lavanderie, depositi, stenditoi, ecc.).

Seminterrati - Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m. 2,40. Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, sempre che non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti.

Piani cantinati I piani cantinati anche se completamente interrati, sono ammessi a condizione che la loro superficie non superi del 50% la superficie utile lorda del piano terreno. I piani cantinati non possono essere destinati a residenza o ad usi connessi con essa (uffici, attività produttive); possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto in un piano urbanistico attuativo e/o dal piano commerciale qualora abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente. I piani cantinati si computano nel calcolo del volume del fabbricato se la loro altezza utile supera m. 2,40 e/o se la loro superficie supera i mq. 18,00 per alloggio.

Superficie coperta di un fabbricato (Sc) Misura in mq. l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del volume di un edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato e delle verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni, le grondaie se hanno sporgenze non superiori a m. 1,20, le pensiline di ingresso se non superano gli 8,00 mq. di superficie, le parti di edificio completamente sotterranee, le piscine, le vasche all'aperto e le serre.

Superficie utile coperta (Suc) - Per «superficie utile coperta» si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali.

Distanza tra le fronti (Df) (m) - Per «distanza tra le fronti» degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

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

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

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui all'Art. 55 del presente Regolamento.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

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

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

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

Numero dei piani (N) - Per «numero dei piani» si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, ed il sottotetto, se abitabili, ai sensi dei successivi articoli 58 – 59 – 60 – 61.

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

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:

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

Chiostrina - Si intende per «chiostrina» uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

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

Indice di piantumazione (n/ha) - Per «indice di piantumazione» si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

CAPO II - PARTI INTERNE DI FABBRICATI. CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art. 55 - 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 mono-stanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria **A2** comprende:

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

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

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

La categoria **S2** comprende:

- a) scale 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 d'uso.

La categoria **S3** comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale 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. 56 - Caratteristiche dei locali.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime:

1) locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente Art. 55, non deve essere inferiore a m 2,70.

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

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente Art. 55 non deve essere inferiore a m.2,50 nella zona "A" e m.2,70 nelle altre zone, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

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

3) Locali di categoria S

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

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1.

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

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

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

una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

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

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, - cioè prive di finestra propria, - di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

2) Locali di categoria A2.

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

3) Locali di categoria S.

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

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente Art. 55 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

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

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

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente Art. 42, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

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

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

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

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

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

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

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'ufficio sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'ufficiale sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'ufficiale sanitario, per particolari tipi di edifici e previa verifica, in sede di progetto, delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 57 - 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 questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art. 58 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m 2,40 purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

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 di sotto che al di sopra del soppalco.

Art. 59 - Piani seminterrati ed interrati

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 2,70, 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.

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

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

Art. 60 - Piani terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

a) altezza minima di m.2,50, misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta, nelle zone A del centro storico; m.2,70, misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta, nelle altre zone omogenee;

b) sotterranei o vespai aerea in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aerazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m 7;

d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino una altezza minore di quanto stabilito nel precedente Art. 45, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

1) ciascuna altezza non risulti inferiore a m. 2,20;

2) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare;

3) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di m. 2,20.

Art. 61 - Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m 2,70 e che l'isolamento delle coperture sia realizzato con intercapedini o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; in ogni caso le intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a m 0,50, devono essere inaccessibili; nel caso di sottotetti abitabili valgono le stesse prescrizioni degli altri piani superiori al piano terra; la dichiarazione di abitabilità o agibilità è condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'ufficiale sanitario.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle indicate al primo comma del presente articolo.

Art. 62 - Isolamento termico. isolamento delle coperture

La progettazione e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n.10 del 9/1/1991 e al relativo regolamento d'esecuzione.

Le coperture dei fabbricati piane o inclinate che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 35 ventilata mediante

apertura verso l'esterno munita di griglia, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieno dello spessore di cm. 60.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo deve essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Art. 63 - Cortili e patii

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti.

Sono consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purché la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberatura e purché la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

La normale, condotta dal baricentro di ciascuna finestra di ambienti di abitazione, deve avere comunque una dimensione libera non inferiore a m 10.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti; l'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco; non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati e traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli edifici ad un solo piano e nelle case unifamiliari, anche se a schiera, è consentita la soluzione a patio interno.

Art. 64 - Cavedi

E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare aria e luce ai locali di categoria S1 ed S2 con esclusione di ogni altro tipo di locale.

I cavedi, oltre alle caratteristiche stabilite dall'art.54, devono soddisfare alla condizione che la normale libera misurata da una finestra al muro opposto deve avere la seguente misura minima:

- m 3,00 per pareti opposte di altezza fino a m 12;
- m 3,50 per pareti opposte di altezza da m 12 a m 18;
- m 4,00 per pareti opposte di altezza oltre m 18.

Art. 65 - Sistemazione degli spazi interni e dei distacchi

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili dai locali di uso comune; i cavedi devono essere aerato dal basso mediante comunicazione diretta con spazi aperti o cortili.

Negli spazi interni, ad eccezione dei cavedi, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le altre superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

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

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

Art. 66 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; i locali di categoria A1 e S1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solai o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento; per i locali

di categoria A2 può essere ammesso un vespaio di pietra forte non geliva di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare rialzato di 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente Art. 59.

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

I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 67 - Impianti sanitari minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di WC bidè, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica; è prescritta almeno una canna fumaria; i WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 68 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e camini

Oltre alle norme legislative vigenti è condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo - a meno che non sia a funzionamento elettrico - abbia per eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno di muri.

Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

Se il fumaiole dista meno di m. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria, e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi per riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta di muratura o sopra materiali incombustibili; ogni focolare deve avere canna propria ed indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio; è ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

Le canne dei camini e dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro.

Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o altri materiali, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponate se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

Art. 69 - Impianti di gas per uso domestico

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei Vigili del Fuoco.

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 70 - Norme per la struttura e la sicurezza

1) - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

2) - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Capo settore responsabile, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

3) - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costituiti devono permanere stabili nelle condizioni di impegno. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Capo settore responsabile, sentita la Commissione edilizia.

I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

CAPO II - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Art. 71 - Terreni insalubri

Le costruzioni, su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.

Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 72 - Concimaie

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1/12:1930, n.1862, modificato dalle LL 25.6.1931 n.925 e dagli artt. 233 e segg. del T.U. 1934 n.1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno m. 100. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 73 - Classificazione delle acque e disciplina degli scarichi

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al precedente Art. 55, come A1 - A2- e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

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

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

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

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di

resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali;

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

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

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti 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. 74 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di m. 30 da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello.

L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, almeno per un raggio di m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

Art. 75 - Uso di discariche e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Capo settore responsabile, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'Art. 2 o nell'autorizzazione di cui all'Art. 3.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

E' vietato senza speciale nullaosta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o dall'acqua corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso di questi ultimi.

Art. 76 - Impianti per le lavorazioni insalubri

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

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca 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, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, oltre ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 77 - Norme per le aree scoperte

1) - Interventi relativi ad aree scoperte

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- a) essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte riguardanti il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- b) essere accompagnati da una relazione che illustri la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

2) - Parcheeggi privati di superficie

La legge che regola il dimensionamento delle aree da destinare a parcheggio è la 122/89, secondo la quale va destinato uno spazio a parcheggio nelle nuove edificazioni in misura pari ad 1/10 del volume da realizzare. Tale volume è relativo alle parti dell'immobile destinate a residenza, uffici o ad attività produttive (siano esse interrate o fuori terra), ed esclusi i cosiddetti «volumi tecnici». L'area a parcheggio può essere ubicata sia all'interno che all'esterno degli immobili o promiscuamente. La cubatura da considerare in questo caso è quella reale così come precedentemente definita.

CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE E DISCIPLINA DEL CANTIERE

Art. 78 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

Nei cantieri edili dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Il Capo settore responsabile, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 79 - Strutture provvisorie sull'area di cantiere

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, depositi, costruzioni e recinzioni) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; si devono altresì conformare alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 80 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici nella fase di esecuzione delle opere

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative ad aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzata.

Art. 81 - Occupazione, uso e ripristino di : suolo, spazi e servizi pubblici

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Capo settore responsabile, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Capo settore responsabile, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al contesto urbano ed al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

È vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Capo settore responsabile, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Capo settore responsabile potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però,

rispettare le norme dettate dal presente regolamento. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti, non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 82 - Norme per gli scavi e cautele da osservare per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Capo settore responsabile i ritrovamenti, aventi presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Capo settore responsabile ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 83 - Garanzia della pubblica incolumità

Ottenuto il permesso di esecuzione dei lavori, non potranno iniziare se non si sia prima dichiarato il giorno in cui si vada ad intraprenderli.

E' vietato costruire, riparare o modificare un edificio senza l'assistenza e vigilanza di un capo maestro o di impresario capace ed abile. Trattandosi di opere a giudizio della commissione edilizia importanti, dovrà essere richiesta dall'autorità municipale la direzione di un ingegnere o architetto.

Art. 84 - Aspetto e manutenzione degli edifici

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro. Le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia. Ove il proprietario non provveda, l'amministrazione comunale può procedere in danno del proprietario stesso. Il Capo settore responsabile può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni e delle aree.

Art. 85 - Manutenzione delle aree scoperte

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Capo settore responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV - DECORO E FORMA DELLO SPAZIO URBANO

Art. 86 - Arredo urbano

L'inserimento di nuovi elementi di arredo quali, panchine, cestini porta-rifiuti, vasi, lampioni, parapetti, transenne, cabine telefoniche, ecc., nonché apparecchiature ripetitive a funzione prevalentemente tecnica, come tombini, grigliature, bocche antincendio, pali dell'energia elettrica, centraline telefoniche e l'impianto verde, deve qualificare e caratterizzare lo spazio urbano.

Questo insieme di elementi deve essere realizzato e previsto in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e non deve costituire disturbo e confusione visiva per una migliore fruizione.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Capo settore responsabile potrà ordinare la rimozione a loro spese.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dai marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito.

Art. 87 - Arredo dei parcheggi pubblici

I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino a 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, e devono essere preferibilmente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli né devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

Art. 88 - Edicole votive

Le edicole esistenti nel territorio comunale, in particolare quelle di più antica fattura vanno considerate patrimonio storico artistico, nonché elementi della tradizione votiva. Pertanto esse vanno conservate e se è il caso adeguatamente restaurate. È possibile la costruzione di nuove edicole previa presentazione di richiesta, con allegato progetto, al Capo settore responsabile.

Art. 89 - 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:

a) patio o cortile: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con normali minime non inferiore a m 6.00;

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

c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 1,00 mq e sul quale non si aprono finestre; è permessa l'apertura di luci per l'aerazione dei servizi igienici. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come «cortile» o «patio» possono affacciare ambienti destinati ad abitazioni e lavoro. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dal presente R.E. come «chiostrine» possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle zone in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzate chiostrine comuni a più proprietari, ferme restando le dimensioni date. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze, ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Nei cortili sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolamentate pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 90 - Sistemazione di marciapiedi, muretti e recinzioni

I muri sul filo stradale dovranno essere rivestiti con pietra naturale o altro materiale non deperibile, per un'altezza non inferiore a m. 1,50 dal piano viario. La parte sovrastante anche se non visibile dagli spazi pubblici, dovrà essere intonacata e colorata con tinte non offendenti la vista, assorbenti la luce e tali da non deturpare l'ambiente.

Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed armonizzare con l'ambiente circostante. Non sono ammesse reti metalliche se non per fondi rustici.

La costruzione di marciapiedi lungo edifici prospettanti spazi pubblici potrà eseguirsi soltanto in base ad apposita licenza edilizia da richiedersi nelle forme stabilite nei precedenti articoli: i marciapiedi dovranno eseguirsi secondo i tipi e le modalità adottati dal Comune, e dovranno essere accessibili ai portatori di handicap ai sensi della L.09/01/1989 n°13 e D.M. 14/06/1989 n°236.

Art. 91 - Numeri civici e tabelle stradali

A tutti gli edifici è imposta la servitù dell'apposizione da parte della civica Amministrazione di numeri civici, targhe, tabelle stradali, il nome delle Vie e Piazze.

La apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe sono a norma di legge, a cura del Comune, con spesa a carico dei proprietari dei fabbricati (legge 24/12/54 n.1228 e successivo regolamento di attuazione).

I proprietari degli edifici sono tenuti alla loro conservazione ed al ripristino quando siano danneggiati o distrutti per fatti a loro imputabili.

I proprietari sono tenuti a riprodurre il numero civico ben visibile sulle mostre, vetrine e tabelle se occupano interamente la parete su quale va collocato.

Art. 92 - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche, antenne TV

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici, elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione, degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario. In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Negli edifici di nuova costruzione sulla cui copertura debbano installarsi antenne radio/televise, nel caso in cui gli utenti siano in numero maggiore di due, è prescritta la collocazione di una antenna unica condominiale. Per gli edifici esistenti il Capo settore responsabile ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Art. 93 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua: aspetto estetico e formale

Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra le unità edilizie.

Le canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostre, cortili ecc.).

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 94 - Aspetto dei paramenti murari esterni

Nelle nuove costruzioni, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc...) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nella modificazione di edifici esistenti, gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);

- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno o tinteggiati, ringhiere in ferro);
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in materiali moderni non adattati con tinteggiatura). Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e le ceramiche e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Capo settore responsabile potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 95 - Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è privata.

I balconi in aggetto e le persiane sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente alle seguenti condizioni:

- l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,00 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto;
- tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato non più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non oltre la larghezza del marciapiede.

Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto nelle strade di larghezza inferiore a m. 6.

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

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

È consentita se obbligata da accentuata pendenza stradale la realizzazione di n.2 gradini esterni ai fabbricati e che comunque non superino la metà della larghezza del marciapiede.

Art. 96 - Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 97 - Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

L'accesso dei veicoli, dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni, è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minore traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

È concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabile per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m. e superiore a 6,50 m.;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
- tratti di piano, lunghi almeno m. 3,50 e misurati dal ciglio stradale ed il punto d'inizio della livelletta inclinata. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

CAPO V - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 98 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle «barriere architettoniche»

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

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

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

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

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

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

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

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere

chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n.384.

Art. 99 - Percorsi pedonali

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

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

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

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

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

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

a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 100 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A - Al fine di agevolare il trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

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

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

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

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

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

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

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

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

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche «zebre».

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

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

Art. 101 - Accessi

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 102 - Piattaforma di distribuzione

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

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

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un

infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

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

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

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

Art. 103 - Scale e rampe

SCALE

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;

- alzata massima cm 16.

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

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

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

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

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

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

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

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

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

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

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

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

RAMPE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 104 - Ascensori

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

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre al campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

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

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

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 X 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) botoniera di comando interna e con il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della botoniera in cabina a distanza di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Art. 105 - Corridoi e passaggi, porte, pavimenti

CORRIDOI E PASSAGGI:

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

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

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

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

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

PORTE

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

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

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

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

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

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

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

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

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

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

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

PAVIMENTI

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

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

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

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

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

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

Art. 106 - Locali igienici

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

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

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,84 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Categoria B - Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente Art. 55 come S1 deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80 X 1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

Art. 107 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione. Impianti telefonici

APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE

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

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

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

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

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

IMPIANTI TELEFONICI

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

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

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 X 1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

B) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

Art. 108 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.

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

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

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

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

Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

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

TITOLO V - DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA NORME INTEGRATIVE PER IL CENTRO STORICO

CAPO I - REGOLE GENERALI

Art. 109 - Integrazione alle categorie di intervento

Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per unità edilizia nella presente parte.

Art. 110 - Paramenti esterni, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi);
- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno o tinteggiati, ringhiere in ferro);
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in materiali moderni non adattati con tinteggiatura).

Art. 111 - Interni, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il mantenimento delle volte reali;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni. I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

Art. 112 - Coperture, indicazioni generali

Gli interventi devono tendere ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque, usando prevalentemente, per il manto di copertura delle falde, tegole a coppi, preferibilmente di tipo siciliano. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo, ovvero in ogni caso deve avere dimensioni ridotte, tali da rendere prevalenti le falde.

Art. 113 - Adeguamento delle strutture al rischio sismico

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 3.3.75 in attuazione della legge 2.2.1974 n.64 e sue successive modifiche ed integrazioni. Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, anche condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

CAPO II - REGOLE SPECIFICHE

Art. 114 - Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.

Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra. Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale.

Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibizione dei giunti della muratura. Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario.

I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario o di terracotta.

Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica e marmi a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

Art. 115 - Cantionali, lesene, cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista. Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.

Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale.

I sopraddetti elementi sono anche in pietra in alcuni casi sagomata a faccia vista. Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta. In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

Art. 116 - Porte d'ingresso, portoni

Per le porte di ingresso alle abitazioni che presentano cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolta la pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nei portoni di ingresso dei palazzi gentilizi, prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene, gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico.

Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolta.

Art. 117 - Finestre

Nelle finestre delle abitazioni che presentano cornici in pietra, o in intonaco, con elementi costruttivi e decorativi appositamente prodotti, la pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi siciliani opportunamente sagomati. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici della tradizione.

Art. 118 - Balconi, mensole e ringhiere

I balconi esterni o ballatoi interni vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permettono di mutare della quota originaria del calpestio del balcone.

Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale del luogo; è consentito l'uso di altri materiali metallici comunque con forme semplici se tinteggiati di colore neutro (nero, grigio scuro).

Art. 119 - Infissi

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno o materiali moderni e/o tinteggiati con colori tradizionali.

Sono permessi infissi in metallo tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garages e magazzini.

Art. 120 - Murature, intonaci e colori

L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrati, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.) la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.

Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco, e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.

In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia come impasto che come colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia, e terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali.

Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Art. 121 - Soprelevazioni

Le soprelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria e, inoltre riducono il soleggiamento delle unità edilizie circostanti, all'impianto urbanistico generale.

È fatto assoluto divieto di costruzione di nuove soprelevazioni.

Le soprelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.

Le soprelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 122 - Manomissioni, ruderi e ricostruzioni

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari.

Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostituzione della primitiva configurazione.

Un adeguato progetto di architettura, pur inserendosi con discrezione ed uniformità, nelle generali caratteristiche delle aree, esprime necessariamente l'epoca in cui viene prodotto, e ciò sarà necessario nelle opere di ricostruzione integrale.

CAPO III – ARREDO

Art. 123 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso.

Le strade carrabili secondarie o pedonali, e prevalentemente pedonali, devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.

Per le strade che si avvicinano ai margini del centro storico è possibile sostituire il selciato o il basolato con acciottolato riquadrato da basole.

I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto.

Nei casi di ampie superfici da sagomare con quote differenti è possibile l'uso della pavimentazione a cubetti di porfido.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; essendo siti affianco a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista secondo le seguenti lavorazioni:

- 1) con pietra rasa e testa scoperta (ad opera incerta con prevalenza nelle aree di margine del centro storico);
- 2) con pietra squadrata a corsi pressoché regolari (aree più antiche);
- 3) con pietra squadrata a corsi regolari (aree sette-ottocentesche).

Le ringhiere devono essere eseguite in ferro con disegno semplice omogeneo per tutto il centro abitato e dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art. 124 - Colore degli intonaci dei paramenti murari

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all'originaria coloritura. Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno ovvero costituito da rinzaffo e traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla frantumazione della pietra locale con eventuale aggiunta di colore in pasta.

Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che si intende adottare.

È escluso l'uso di intonaci plastici.

Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, dentelli, cornici) vanno salvaguardati e/o ripresi con intonaco o stucco e tinteggiati con colore eguale o in tono con la coloritura della facciata.

Art. 125 - Illuminazione

La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.

Le strade di dimensione inferiore ai m. 6-8 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostanti dalle forme già in uso.

Le luci a mensola già esistenti di particolare fattura artigianale e pregio decorativo vanno conservate e, se il caso, restaurate.

Le strade di dimensioni superiori a m. 6-8 vanno illuminate con luci centrali sospese con fili d'acciaio. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonché le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo all'uopo progettati anche attraverso pubblici concorsi.

Nei casi dove l'urgenza è maggiore può farsi ricorso a modelli esistenti in commercio non ricorrendo però a modelli falso-antichi o a spropositate soluzioni moderniste.

Art. 126 - Insegne dei negozi

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.

Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.

Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

Art. 127 - Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

TITOLO VI - DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA: NORME INTEGRATIVE PER GLI EDIFICI RURALI

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 128 - Norme edilizie per le costruzioni rurali

Sono considerate abitazioni rurali quelle site in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico di previsione generale.

Le abitazioni rurali sono soggette a tutte le norme relative alle comuni case di abitazione, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni.

Le costruzioni rurali devono essere poste possibilmente in terreno ben asciutto e la cui falda acquifera sia profonda e qualora ciò non sia possibile, la parte interrata del fabbricato deve essere costruita con accorgimenti atti ad eliminare l'umidità.

In assenza di scantinati tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati ed alti almeno cm.70.

Sono proibite le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche se ricavate su scale e passaggi e se chiuse con infissi.

E' proibito addossare i muri di abitazioni rurali direttamente a pareti di terra. La distanza minima dalla base inferiore della scarpata naturale del terrapieno deve essere almeno di m. 2. Può tuttavia essere consentita la costruzione di una idonea intercapedine adeguatamente ventilata tra la parete di terra e quella del fabbricato.

E' consentito costruire muri di sostegno purché il piede di questi disti almeno due metri dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni casa rurale deve essere munita di canali di gronda e pluviali.

I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare ristagno delle acque meteoriche.

Ad evitare danneggiamenti alle fondazioni, ogni costruzione sarà circondata per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo almeno m. 0,60.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

In ogni caso i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10 dalla pubblica via, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Art. 129 - Norme igieniche per le costruzioni rurali

STALLE

Le stalle debbono essere indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 25 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 5 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Vasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Le mangiatoie devono altresì essere costruite con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

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

Il Capo settore responsabile, sentito l'Ufficiale Sanitario, può ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

ABITAZIONI

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

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

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

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

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

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

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

Art. 130 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

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

L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

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

Art. 131 - Condizioni minime di abitabilità' delle abitazioni rurali esistenti

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

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

1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 0,60 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

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

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

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

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

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

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

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

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

9) i tetti delle case di abitazioni devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

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

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

Art. 132 - Concimaie

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

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

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

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

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I DISPOSIZIONI

Art. 133 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente Regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'Art. 36 della Legge 17.8.1942 n.1150, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'albo comunale stabilito dall'art.62 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3.3.1934 n.333 e successive modifiche.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se comprese nei Regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 134 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art. 135 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento edilizio

Le domande di concessione o di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, per tanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 136 - Adeguamento al presente regolamento edilizio delle costruzioni preesistenti

Il Capo settore responsabile, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

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

Art. 137 - Opere in itinere amministrativo o in corso di costruzione

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore dal presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 138 - Disposizioni transitorie per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.

Il Capo settore responsabile, su conforme parere della Commissione edilizia, in vista di evidenti ed importanti migliorie rispetto alla situazione precedente, può rilasciare la concessione edilizia per i fabbricati in argomento anche se le prescrizioni predette, non siano state rigorosamente osservate.

Tale deroga può comunque essere concessa con la procedura prevista all'Art. 41 quater della legge urbanistica e della legge 21.12.55 n.1357 cioè è applicabile esclusivamente per le opere pubbliche e per gli edifici di uso pubblico.

Art .139 - Disposizioni finali

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, conseguente alla approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da regolamenti comunali vigenti fino a quella data.