COMUNE DI TAURISANO (PROV. DI LECCE)

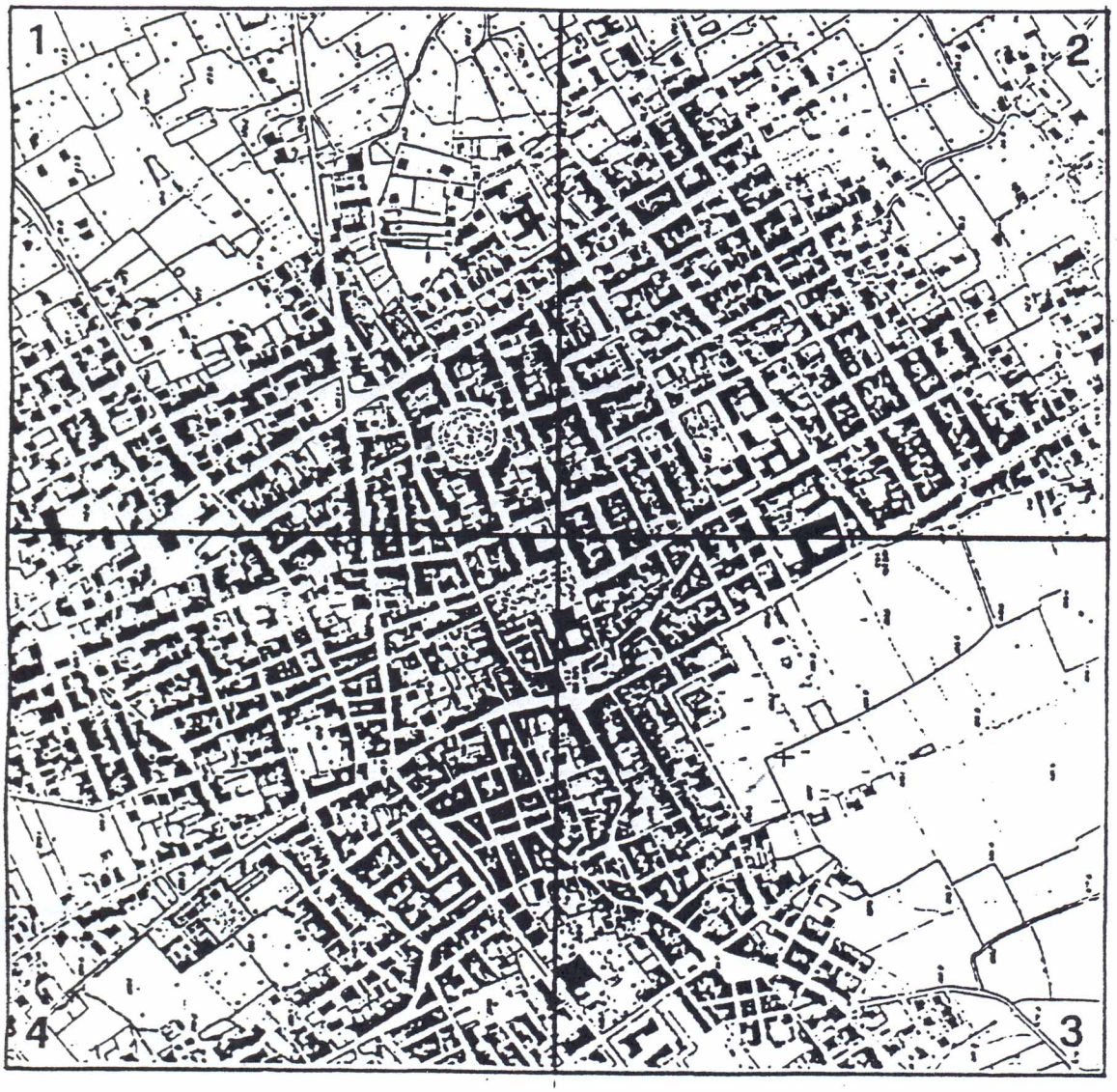
PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONALE n° 56/1980

REGOLAMENTO EDILIZIO

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA G.R. n°2107 del 9.12.2003

9



il sindaco

l' assessore

il segretario generale

progettisti :

dott. ing. cesare sarno, coordinatore - dott. ing. salvatore contaldo
dott. ing. donato giannuzzi - dott. ing. franco romano

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI TAURISANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PIANO REGOLATORE GENERALE - TAURISANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio . . . . . pag. 2
Art. 2 - Definizioni degli interventi attinenti la attività edilizia . . . . . " 2
Art. 3 - Definizione degli indici e parametri urbanistici " 6
Art. 4 - Definizione degli indici e parametri edilizi . . " 8
Art. 5 - Distanze e distacchi . . . . . " 13
Art. 6 - Spazi interni agli edifici . . . . . " 14
Art. 7 - Opere soggette a concessione . . . . . " 16
Art. 8 - Opere soggette ad autorizzazione . . . . . " 17
Art. 9 - Opere soggette a denunzia d'inizio dell'attività Opere eseguibili senza concessione o autorizzaz. " 19
Art.10 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza . . . . . " 22
Art.11 - Contributo per il rilascio della concessione . . " 22

CAPITOLO II° - FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art.12 - Composizione della commissione urbanistico-edilizia . . . . . Pag. 24

Art.13 - Compiti della commissione urbanistico-
edilizia . . . . . “ 26
Art.14 - Funzionamento della commissione
urbanistico-edilizia. . . . . .“ 27

CAPITOLO III° - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Art.15 - Richiesta di concessione. . . . . “ 30
Art.16 - Documenti a corredo della domanda
di concessione . . . . . “ 32
Art.17 - Domanda e documentazione per ottenere la autoriz.
Elaborati a corredo della denuncia inizio attività “ 37
Art.18 - Presentazione e accettazione delle domande di
concessione o autorizzazione . . . . . “ 41
Art.19 - Istruttoria preliminare della domanda . . . . . .“ 41
Art.20 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione
o autorizzazione . . . . . “ 42
Art.21 - Lavori eseguibili senza progetto . . . . . “ 44

CAPITOLO IV° - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA’ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.22 - Rilascio delle concessioni . . . . . “ 45
Art.23 - Efficacia e validità della concessione–
Responsabilità . . . . . “ 47
Art.24 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni . . .“ 48
Art.25 - Deroghe . . . . . .“ 49
Art.26 - Modalità per le autorizzazioni . . . . . “ 50
Art.27 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni . “ 52
Art.28 - Varianti al progetto approvato oggetto di
concessione o autorizzazione . . . . . “ 52
Art.29 – Ricorso del richiedente al TAR . . . . . “ 53

CAPITOLO V° - ESECUZIONI DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.30 - Inizio dei lavori e formalità da esperire . . . . .“ 54
Art.31 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori. . .“ 55
Art.32 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti. . . . “ 56
Art.33 - Interruzione dei lavori . . . . . .“ 56
Art.34 - Ultimazione del rustico e dei lavori . . . . . “ 56
Art.35 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari . . .“ 57
Art.36 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità . . . “ 57

CAPITOLO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA’

Art.37 - Segnalazione,recinzione ed illuminazione della zona dei lavori . . . . . .“ 60
Art.38 - Occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere . . . . . “ 61
Art.39 - Scarico di materiali – Demolizioni – Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri. . . . . “ 62
Art.40 – Responsabilità degli esecutori di opere. . . . . “ 62
Art.41 - Manomissione del suolo stradale . . . . . .“ 63

PARTE SECONDA – PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO VII° - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

Art.42 - Salubrità del terreno pag.65
Art.43 - Isolamento dall’umidità . . . . . “ 65
Art.44 - Isolamento termico . . . . . .“ 66
Art.45 - Isolamento fonico . . . . . “ 67
Art.46 - Classificazione delle acque . . . . . “ 68
Art.47 - Modalità di scarico delle acque . . . . . “ 70
Art.48 - Rifornimento idrico . . . . . “ 72
Art.49 - Impianto elettrico. . . . . “ 73
Art.50 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi. . . . . .“ 74
Art.51 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni . . . . “ 75
Art.52 - Impianti speciali. . . . . .“ 75

Art.53 - Impianti per le lavorazioni insalubri . . . . . “ 76

CAPITOLO VIII° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.54 - Norme di sicurezza antincendi per
gli edifici di civile abitazione . . . . . .“ 77
Art.55 - Centrali termiche . . . . . .“ 79
Art.56 - Autorimesse . . . . . .“ 80
Art.57 - Impianti idrici di difesa antincendi . . . . . .“ 81
Art.58 - Nulla-osta dei vigili del fuoco . . . . . “ 81
Art.59 - Criteri di sicurezza per impianti domestici
di gas liquefatto . . . . . “ 81
Art.60 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati
di riscaldamento e condizionamento . . . . . .“ 82
Art.61 - Rinvio a leggi particolari. . . . . “ 82

CAPITOLO IX° - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER LA ABILITA’ O L’AGIBILITA’

Art.62 - Classificazione dei locali pag.83
Art.63 - Caratteristiche dei locali . . . . . “ 84
Art.64 - Classificazione dei piani . . . . . “ 87
Art.65 - Soffitti inclinabili e soppalchi . . . . . .“ 87
Art.66 - Piani seminterrati. . . . . “ 88
Art.67 - Piani interrati . . . . . “ 88
Art.68 - Sottotetti . . . . . .“ 89
Art.69 - Locali integrativi per la residenza . . . . . “ 90

CAPITOLO X° - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA’ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art.70 - Prescrizioni e norme riguardanti l’eliminazione
delle “barriere architettoniche” . . . . . “ 91
Art.71 - Criteri generali di progettazione per
garantire l’accessibilità, l’adattabilità
e la visibilità . . . . . “ 92

Art.72 - Elaborati tecnici – Cogenza delle
prescrizioni – Verifiche . . . . . .“ 94
Art.73 - Disposizioni per favorire il supera
mento e l’eliminazione delle barriere
architettoniche negli edifici privati . . . . . “ 96
Art.74 - Spazi esterni – Percorsi pedonali –
Parcheggi – Criteri di progettazione
per l’accessibilità . . . . . “ 97
Art.75 - Unità ambientali e loro componenti –
Criteri di progettazione per
l’accessibilità . . . . . “ 99
Art.76 - Scale e rampe – Criteri di progettazione
per l’accessibilità . . . . . “ 105
Art.77 - Ascensori – Servoscala e piattaforme
elevatrici – Criteri di progettazione
per l’accessibilità . . . . . “ 108
Art.78 - Autorimesse – criteri di progettazione
per l’accessibilità . . . . . “ 110
Art.79 - Segnaletica – Raccordi con la normativa
antincendio . . . . . “ 111
Art.80 - Accessibilità nelle strutture sociali,
negli uffici sedi di aziende o imprese
soggette al collocamento obbligatorio e
nelle sale e luoghi di riunioni e
spettacoli . . . . . .“ 112
Art.81 - Accessi – Piattaforme di distribuzione . . . . . .“ 113
Art.82 - Impianti telefonici . . . . . “ 114
Art.83 - Criteri di progettazione per la visibilità . . . . .“ 115
Art.84 - Criteri di progettazione per la adattabilità . . . .“ 118

CAPITOLO XI° - PRESCRIZIONI PER I MATERIALI DA COSTRUZIONE, I CARATTERI ESTERNI DEGLI EDIFICI E L’ARREDO URBANO

Art.85 - Norme di buona costruzione pag.119
Art.86 – Zoccolatura . . . . . “ 120
Art.87 - Elementi aggettanti . . . . . .“ 120
Art.88 - Allineamento degli edifici . . . . . .“ 122
Art.89 – Intercapedini . . . . . “ 122

Art.90 - Coperture – Volumi tecnici . . . . . “ 122
Art.91 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso
dei distacchi tra fabbricati . . . . . “ 123
Art.92 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili “ 124
Art.93 - Marciapiedi e porticati . . . . . “ 125
Art.94 – Recinzioni . . . . . “ 125
Art.95 - Cassette per corrispondenza e contatori di cassa,
energia elettrica ed acqua . . . . . “ 126
Art.96 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano
Pericolo . . . . . “ 126
Art.97 - Aspetto e manutenzione degli edifici . . . . . “ 127
Art.98 - Tinteggiature e rivestimenti . . . . . “ 128
Art.99 - Antenne radio-televisive . . . . . “ 128
Art.100- Decoro e arredo urbano . . . . . “ 129
Art.101- Mostre, vetrine e insegne in genere . . . . . “ 129
Art.102- Tende aggettanti sullo spazio pubblico . . . . . “ 132
Art.103- Tabelle e numeri civici . . . . . “ 133
Art.104- Esecuzione di opere su edifici di interesse
monumentale, storico e ambientale . . . . . “ 133
Art.105- Rinvenimenti di opere di pregio artistico
e storico . . . . . “ 134
Art.106- Zone verdi e parchi . . . . . “ 134
Art.107- Parcheggi . . . . . “ 135

CAPITOLO XII° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art.108- Norme edilizie . . . . . “ 136
Art.109- Norme igieniche . . . . . “ 137
Art.110- Impianto di riscaldamento ad acqua calda . . . . . “ 138
Art.111- Manutenzione delle abitazioni rurali . . . . . “ 138
Art.112- Collegamenti alla viabilità . . . . . “ 138
Art.113- Condizioni minime di abitabilità delle
abitazioni rurali esistenti . . . . . “ 139
Art.114- Osservanza delle prescrizioni minime di
Abitabilità . . . . . “ 140
Art.115- Ispezione del Responsabile dei servizi
d’igiene della U.S.L. – Sanzioni . . . . . “ 140

Art.116- Stalle e concimaie . . . . . ." 140

PARTE TERZA - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

CAPITOLO XIII° - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TEMPORALE

Art.117- Finalità e contenuti del Programma Pluriennale
di attuazione . . . . . " 143
Art.118- Interventi nei tessuti edificati . . . . . " 145
Art.119- Dimensionamento del programma Pluriennale
di attuazione . . . . . " 145
Art.120- Elaborati del Programma Pluriennale
di attuazione . . . . . " 146
Art.121- Formazione del P.P.A. successivi al primo . . . . . " 146
Art.122- Interventi consentiti nelle zone agricole e
al di fuori del P.P.A. . . . . ." 147
Art.123- Concessioni in caso di decadenza del P.P.A. . . . . " 148
Art.124- Adeguamento oneri di urbanizzazione . . . . . " 149

CAPITOLO XIV - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art.125- Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa
pubblica . . . . . " 150
Art.126- Piano particolareggiato . . . . . " 150
Art.127- Piano di Recupero di iniziativa pubblica . . . . . " 151
Art.128- Progetti di massima di strumenti urbanistici
Esecutivi . . . . . " 152

CAPITOLO XV - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Art.129- Interventi urbanistici preventivi di iniziativa
Privata . . . . . " 154
Art.130- Piano di Lottizzazione . . . . . ." 154
Art.131- Contenuto delle convenzioni . . . . . " 155

Art.132- Formazione ed approvazione del Piano di
Lottizzazione . . . . . “ 156
Art.133- Progetto esecutivo elle opere di urbanizzazione . . “ 156

Art.134- Sanzioni convenzionali per inosservanza degli
obblighi - Svincoli della cauzione . . . . . “ 157
Art.135- Modalità per lo scomputo del contributo per opere
di urbanizzazione – Divieto di compensazione . . . .“ 157
Art.136- Concessioni nell’ambito delle Lottizzazioni . . . . “ 158
Art.137- Compilazione d’ufficio dei progetti di
Lottizzazione . . . . . “ 158
Art.138- Piano di Recupero di iniziativa privata . . . . . “ 159

PARTE IV – CAVE – SERRE E DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

CAPITOLO XVI° - NORME PER LA DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ DELLE CAVE

Art.139- Attività di cava o di torbiera . . . . . “ 161
Art.140- Autorizzazione alla ricerca . . . . . “ 161
Art.141- Autorizzazione alla coltivazione . . . . . “ 162
Art.142- Sospensione dei lavori di coltivazione . . . . . “ 163
Art.143- Decadenza e revoca dell’autorizzazione alla
Coltivazione . . . . . .“ 164
Art.144- Collaudo di lavori di coltivazione . . . . . “ 164
Art.145- Regime transitorio per le attività delle cave . . . “ 165

CAPITOLO XVII - DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DELLE SERRE

Art.146 - Definizione di serre . . . . . “ 166
Art.147 - Aree ove non è consentita la costruzione
di serre . . . . . “ 166

Art.148 - Norme tecniche per la costruzione delle serre . .. “ 166

Art.149 - Progetti per la costruzione di serre – Rilascio
della concessione . . . . . .“ 168
Art.150 - Serre con copertura solo stagionale . . . . . “ 169

CAPITOLO XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.151 - Sosta continua di roulottes e di veicoli o
rimorchi attrezzati per il pernottamento sul
suolo pubblico . . . . . “ 170
Art.152 - Installazione di strutture trasferibili,
precarie e gonfiabili . . . . . “ 170
Art.153 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di
strutture trasferibili, precarie e gonfiabili . . “ 171
Art.154 - Depositi di materiali su aree scoperte . . . . . “ 172
Art.155 - Occupazione temporanea e permanente di
spazio, suolo o sottosuolo pubblico . . . . . “ 173
Art.156 - Esposizione a cielo libero di
veicoli e merci in genere . . . . . “ 174
Art.157 - Accumuli e discariche di rifiuti solidi,
relitti e rottami . . . . . “ 174
Art.158 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo
sfruttamento di falde acquifere . . . . . .“ 174
Art.159 - Taglio dei boschi . . . . . .“ 176
Art.160 - Apertura e modifica di passi carrabili e di
accessi privati su strade pubbliche . . . . . .“ 176
Art.161 - Impianti di captazione dell’energia
Alternativa . . . . . “ 177

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO XIX - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA - SANZIONI

Art.162 - Vigilanza sulle attività urbanistico-edilizia – Procedure repressive di attività irregolari . . . ." 179
Art.163 - Opere di Amministrazioni statali . . . . . " 181
Art.164 - Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del Direttore dei lavori . . . . . " 181
Art.165 - Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali " 181
Art.166 - Determinazione delle variazioni essenziali . . . . " 182
Art.167 - Interventi di ristrutturazione edilizia . . . . . " 183
Art.168 - Opere eseguite senza autorizzazione . . . . . " 184
Art.169 - Annullamento della concessione . . . . . " 185
Art.170 - Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione . . . . . " 186
Art.171 - Accertamento di conformità . . . . . " 186
Art.172 – Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici . . . . . " 187
Art.173 - Varianti in corso d'opera . . . . . ." 187
Art.174 – Riscossioni . . . . . ." 188
Art.175 - Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio - Atti di disposizione tra vivi - Certificato di destinazione urbanistica . . . . " 188
Art.176 - Opere interne - Sanzioni . . . . . " 189
Art.177 - Demolizione di opere . . . . . " 190
Art.178 - Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione . . . . . " 190
Art.179 - Altre sanzioni amministrative . . . . . ." 191
Art.180 – Disposizioni generali sulle sanzioni Amministrative . . . . . " 191
Art.181 - Sanzioni penali . . . . . ." 192
Art.182 - Aziende erogatrici di servizi pubblici . . . . . " 192

CAPITOLO XX - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.183 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti . . . .“ 194
Art.184 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti . . . . “ 194
Art.185 - Occupazioni già esistenti nel sottosuolo di aree pubbliche o in spazi soggetti a pubblico transito “ 195
Art.186 - Opere già concesse o autorizzate . . . . . “ 196
Art.187 - Decadenza della Commissione Urbanistico – Edilizia Comunale . . . . . “ 196
Art.188 - Norme abrogate . . . . . “ 196
Art.189 – Norme del R.E. e disciplina legislativa vigente. . “ 196
Art.190 - Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio . . . . . “ 197

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - NORME PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 2 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI ATTINENTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Ai fini del presente Regolamento gli interventi attinenti l'attività edilizia sono definiti come segue:

2.1- Intervento di nuova costruzione: riguarda le opere occorrenti per realizzare ai fini del presente Regolamento gli interventi attinenti una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera, o anche su area risultante da demolizione di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di edilizia.

2.2 - Intervento di demolizione: consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2.3 - Intervento di ricostruzione: consiste nella operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzate con la medesima concessione.

2.4 - Intervento di ampliamento: comprende le operazioni di ingrandimento per aggiunta di nuove parti o per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo volume maggiore.

2.5- Intervento di sopraelevazione: comprende l'ampliamento di una costruzione preesistente esclusivamente in senso verticale.

2.6 -Intervento di manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono per manutenzione ordinaria:

- la riparazione o rifacimento degli infissi esterni, doccioni, pluviali, recinzioni e pavimentazioni esterne a condizione però che non ne siano modificati i caratteri e gli aspetti formali delle situazioni preesistenti;
- la riparazione ed il rifacimento di infissi interni, di pavimenti e rivestimenti interni, di intonaci e tinteggiature interne;
- la riparazione-integrazione ed ammodernamento degli impianti tecnici.

Sono escluse dalla manutenzione ordinaria le opere che comportano modifiche alle strutture portanti od alla distribuzione interna dell'edificio.

2.7 - Intervento di manutenzione straordinaria o di consolidamento:

riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o 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.

Si intendono per manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- pulitura esterna e rifacimento di intonaci, tinteggiature o di altri rivestimenti esterni;
- la sostituzione, il consolidamento ed il risanamento di parte delle strutture portanti verticali dell'edificio e delle strutture orizzontali, solai e volte, necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio e senza modificare le strutture murarie originali, né le quote delle strutture stesse; demolizioni di tramezzi interni esistenti per destinarli a servizi igienici ed impianti tecnici;
- rifacimento di elementi architettonici esterni senza modificare le sagome e le dimensioni.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma e alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali che determinano o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale, ovvero che incrementino le superfici utili o modifichino le destinazioni d'uso. La esecuzione delle opere di manutenzione può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

2.8 - Intervento di restauro e di risanamento conservativo:

riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientali dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti o instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originali ovvero preesistenti.

Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;

- il consolidamento delle scale interne quando costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e soprastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purché, non presentino interesse storico-documentario del passaggio della opera attraverso il tempo;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazione dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di elaborazione uguali ed analoghe a quelle originali;
- la esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico consentano destinazioni d'uso con essa compatibile ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti paragrafi 2.6 e 2.7 dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione secondo le modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti. Il restauro conservativo "di insieme" esteso cioè contemporaneamente o comunque coordinato tra più costruzioni fra le quali esiste una accertata possibilità di reciproca integrazione previste sotto il profilo urbanistico, architettonico e storico-artistico, è subordinato alla formazione di piani

particolareggiati o di analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo. In tal caso potranno essere realizzati più consistenti modifiche distributive interne per conseguire una adeguata funzionalità dell'insieme alle destinazioni d'uso

2.9 - Intervento di risanamento igienico-edilizio:

E' quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico-edilizie, mantenendo l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture. In tale intervento è compresa:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- nelle zone ove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti nella misura ivi precisata per la realizzazione di sevizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

2.10 - Intervento di ristrutturazione edilizia:

E' quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad uno organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi: gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti, purché, non ne risulti modificata la destinazione d'uso.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona, e per gli edifici per i quali sia stato ciò previsto da Piani Particolareggiati o da analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo. Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizio dell'edificio.

2.11 - Intervento di ristrutturazione urbanistica:

E' quello rivolto 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. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piani Particolareggiati, PEEP o Piani di Recupero, che dovranno prevedere, oltre le indicazioni tecniche e normative occorrenti per la individuazione esecutiva di ogni opera, gli altri elementi prescritti per la formazione degli strumenti attuativi:

- le aree da cedere al patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;
- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove opere di urbanizzazione e la riparazione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione:

a) delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilinato originario ed il regime di gestione;

b) le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti proposti.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il controllo delle caratteristiche quantificative della edificazione realizzabile nelle singole zone secondo le prescrizioni del P.R.G. è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti di seguito:

3.1 -S.MI - Superficie minima di intervento.

espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche. La S.MI. indica anche l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, anche essa indicata espressamente dalle planimetrie di piano o dalle norme specifiche di zona.

3.2 - S.T. - Superficie territoriale

rappresenta un'area espressa in metri quadri e riferita agli interventi da attuarsi con strumento urbanistico esecutivo, così come individuati nelle tavole di P.R.G. mediante il perimetro del comparto d'intervento unitario.

3.3 - S.F - Superficie fondiaria

Rappresenta un'area, espressa in metri quadri, a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si attua prevalentemente mediante intervento edilizio diretto, al netto delle aree che fosse necessario destinare alla urbanizzazione primaria e secondaria, non indicate nelle planimetrie del P.R.G.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree previste dal P.R.G. per la viabilità o altro uso pubblico ed indicate nelle planimetrie della zonizzazione o percentualmente nelle prescrizioni specifiche di zona. Nel computo della superficie fondiaria o lotto edificabile è compresa la eventuale fascia di rispetto delle strade.

Negli interventi urbanistici preventivi (P.P. ecc.) sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., cedute dai proprietari gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi collettivi.

3.4 - Indice di fabbricabilità territoriale "I.T."

espresso in mc./mq. è dato dal rapporto tra il volume "V" fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale "ST", espressa in metri quadri.

3.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria "I.F."

espresso in mc./mq. è dato dal rapporto tra il volume "V" fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria "SF", espressa in metri quadri.

Tale indice si applica normalmente per il calcolo della volumetria realizzabile sia in caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di rilascio di singola concessione. Nell'ambito di uno stesso comparto ciascuno degli indici I.T. e I.F., stabiliti dalle N.T.A., costituendo valori massimi, non può essere superato dal corrispondente valore riveniente dal volume realizzabile riferito rispettivamente alla superficie territoriale e a quella fondaria.

3.6 - Indice di utilizzazione territoriale - "U.T."

espresso in mq./mq. è la massima superficie utile "S.U." costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "S.T.".

3.7 - Indice di utilizzazione fondiaria "U.F."

espresso in mq./mq. è la massima superficie utile "S.U." costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "S.F."

3.8 -Volume e superficie lorde abitabili convenzionali per abitante insediato od insediabile:

per l'osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano per le destinazioni esclusivamente residenziali:

- Volume V per persona: 100,00 mc./persona
- Superficie lorda abitabile: 30,00 mq./persona.

3.9 - Densità Territoriale "DT":

la densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

ART. 4 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI

4.1 -S.C - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO

Espressa in mq., è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate entro terra e fuori terra dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature o di altre strutture portanti perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,20 e pensiline con superficie non superiore a mq. 10,00.

4.1.1 - SP - Superficie coperta di piano.

Espressa in metri quadrati, è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente da murature o altre strutture portanti, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline con aggetto inferiore o uguale a m.1,20. Rientrano nella superficie di piano i balconi incassati rispetto al piano di facciata se la profondità degli stessi è maggiore della metà del loro fronte.

Sono escluse dal computo della superficie coperta di piano le superfici porticate pubbliche e private destinate ad uso pubblico. Per le costruzioni su pilotis il piano relativo ai pilotis viene escluso dal computo della superficie coperta di piano, purché la quota del primo piano abitabile non superi i metri 2,50 dal punto più alto della linea di spiccato.

Sono escluse dal computo della superficie coperta di piano le aree dei servizi pubblici cedute ai rispettivi Enti di gestione (gas, luce, telefono, ecc.), le autorimesse e le cantine interrate o seminterrate ed i locali destinati alle centrali tecnologiche.

Nel computo della superficie da calcolare per la ricostruzione degli edifici esistenti sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge chiuse o murate e le costruzioni in precario provvisorie.

4.2 - S.U - Superficie utile abitabile.

Espressa in metri quadrati, è rappresentata dalla 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 invece compresi gli spazi per armadi a muro.

Sono escluse dal computo della superficie utile le superfici porticate pubbliche e private destinate ad uso pubblico.

Per le costruzioni su pilotis è stabilito inoltre che il piano relativo ai pilotis pur costituendo superficie non residenziale viene escluso dal computo della superficie utile purché la sua altezza netta non risulti superiore a m.2,40 come valore dell'altezza media.

Sono escluse dal computo della superficie utile le aree dei servizi pubblici cedute ai rispettivi Enti di gestione (gas, luce, telefoni, ecc.), le autorimesse e le cantine interrate o seminterrate ed i locali destinati alle centrali tecnologiche.

Nel computo della superficie utile, da calcolare per la ricostruzione degli edifici esistenti, sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge chiuse o murate, e le costruzioni in precario provvisorie.

4.3- H.f - Altezza delle fronti di un edificio.

Espressa in metri lineari, l'altezza di ciascun fronte di un edificio, nel caso che questo sia coperto a terrazzo, è misurata dalla differenza di quota tra il piano del marciapiede antistante a filo del fabbricato, ovvero, in mancanza, della strada o della *piazza* o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna al medesimo filo definitivamente sistemato, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi o adibiti alle destinazioni consentite esclusi i volumi tecnici.

Nel caso di edifici aventi copertura a tetto con pendenza non superiore al 35%, l'altezza va riferita, per quanto riguarda la quota del punto più alto, al livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto , considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m. 1,20 dalla parete verticale del fronte; per inclinazioni superiori al 40% l'altezza deve essere riferita al piano mediano tra l'estradosso dell' ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto.

Non si considerano, ai fini del riferimento alla quota del punto più basso, le rampe di accesso ai locali interrati.

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

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

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5,00.

Dal computo delle altezze massime sono esclusi i volumi tecnici destinati a contenere le apparecchiature ed installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso o di sicurezza, purché non abbiano altezza maggiore a m. 2,40, calcolata a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura del piano sottostante sino all'intradosso della copertura del medesimo volume tecnico. Sono comunque consentite le maggiori altezze richieste obbligatoriamente in base alle specifiche norme legislative in materia degli impianti cui il singolo volume tecnico è destinato.

4.4 - H.max - <u>Altezza massima di un edificio</u>

Espressa in metri lineari, l'altezza massima di un edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato, o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo, con esclusione dei volumi tecnici.

Nel caso di edifici aventi la copertura a tetto, l'altezza va riferita, per quanto riguarda la quota del punto più alto, al livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m. 1,20 dalle pareti verticali dei vari fronti dell'edificio e sino a pendenze del tetto non superiori al 40%. Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 40%, l'altezza deve essere riferita al piano mediano fra l'estradosso dell' ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto.

Non si considerano, ai fini del riferimento alla quota del punto più basso, le rampe di accesso ai locali interrati.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, l'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze delle fronti del medesimo fabbricato, di cui al precedente punto 4.3.

4.5 - H.p - Altezza lorda dei piani.

Espressa in metri lineari, l'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

4.6- V - Volume di un edificio.

Espresso in metri cubi, il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (S.p) per la rispettiva altezza (H.p).

Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente rispetto al terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono esclusi dal computo del volume consentito:

- i coronamenti dell'edificio, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
- i volumi tecnici contenuti entro i limiti di cui al precedente comma 4.3 e che, ai sensi della C.M. LL.PP. n° 2474 del 31.1.1973, siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali estracorsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione e centrali dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione e simili;
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, sempreché l'altezza netta interna non sia maggiore di m. 2,40 e la superficie a parcheggio sia nei limiti imposti dalla legge n° 765/67, come modificata dalla legge n° 122/89;
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale o spazi a piano terra aperti e vincolati a giardino condominiale;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- i volumi eccedenti il piano di imposta delle coperture relative ai capannoni industriali;

- i locali di deposito ed i magazzini completamente interrati di edifici a destinazione commerciale ed industriale, a condizione che siano privi di autonomia funzionale.
- I solai di copertura.

4.7 - NP - Numero dei piani.

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani coperti fuori terra, comunque praticabili, compreso l'eventuale piano arretrato rispetto ai fronti, nonché compreso il seminterrato se abitabile ai sensi del successivo articolo 66 ed il sottotetto se abitabile ai sensi del successivo articolo 65.

4.8 - RC - Rapporto di copertura.

Espresso in mq./mq., il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta (SC) o copribile e la superficie fondiaria (SF).

4.9 - Lunghezza massima delle fronti.

Espresso in metri lineari, la lunghezza massima delle fronti è rappresentata dalla più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

4.10-P- Parcheggi.

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n° 765 come modificato dalla Legge 122/1989.

4.11 -A - Autorimesse.

Sono denominati autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinate ad un posto macchina è stabilita in 15 mq. comprensivi degli spazi di sosta e di manovra.

4.12 - Pp - Parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell' art. 3, secondo comma, lettera d, del D.I.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

ART. 5 - DISTANZE E DISTACCHI.

5.1- Df - Distacco tra fabbricati.

La distanza tra fabbricati o tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi totalmente aperti se con aggetto non superiore a mt.1,20

La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano e, salvo il caso di cui al successivo punto 5.2, comunque non inferiore a mt.10. La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo può essere ridotto a mt. 12 qualunque sia l'altezza degli edifici che si fronteggiano se una delle facciate fronteggianti ha una larghezza in pianta non superiore a mt.12.

5.2- Dc - Distanza dai confini.

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta o aggettante dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5. Tale distanza minima può essere ridotta a mt.0,00 in caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà se ivi preesiste costruzione priva di finestre ovvero se il lotto confinante risulti privo di alcuna edificazione. In base a progetto unitario, presentato per fabbricati da realizzare in due lotti contigui, sono consentite tra pareti non finestrate, prospettanti verso il confine laterale tra i due lotti, distanze inferiori a mt. 10,00, che comunque però risultino non inferiori al rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto ed in valore assoluto non inferiore a mt. 6,00. Per lotti aventi la profondità minore o uguale a ml. 15,00 il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt. 3,00.

5.3- Distacco minimo tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici e di insediamenti), salvo le diverse distanze prescritte nelle norme specifiche di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorata di:

- mt. 5 per lato, per strada di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza fra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per lato, di larghezza superiore a mt. 15.

Qualora il distacco tra i fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovrannessere incrementate sino a raggiungere l'altezza del fabbricato più alto. I valori minimi dei distacchi calcolati in base alle precedenti prescrizioni possono essere ridotti nei seguenti casi:

- nelle zone A, per gli interventi ammissibili le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificabili preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico, ambientale;
- nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la cessione gratuita per l'uso pubblico all'Amministrazione Comunale.

5.4- Altezze dei piani abitabili.

Nei vani abitabili l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a mt. 2,70. Per i vani destinati a corridoi, disimpegni e bagni, l'altezza minima è stabilita a mt. 2,40. Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali ed artigianali l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 3,00. I locali scantinati per essere abitabili devono avere, oltre agli altri requisiti igienico-edilizi prescritti dal presente regolamento, anche le caratteristiche di cui al successivo art. 66.

5.5- Ds - Distanza dalla strada.

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti se con aggetto non superiore a mt.1,20.

ART. 6 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

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

b) **Chiostrina** - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza

superiore a mt. 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3.00; da questa possono prendere aria e luce solo: disimpegni, ripostigli, scale e servizi.

c) **Cortili interni** - La superficie del cortile deve essere maggiore della quinta parte della superficie perimetrale dei muri misurata a partire dal piano terra ed avere una apertura minima di 9/10 metri verso spazi pubblici.

- L' altezza massima di ciascun muro prospiciente sui cortili non deve essere superiore ad 1,5 volte la distanza tra esso muro e la parete opposta.
- La larghezza minima dei cortili e la lunghezza della normale minima condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto deve essere di mt. 10.
- Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi un terzo del lato di esse aperto sul cortile.
- Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile è consentita una maggiore *altezza* pari alla profondità dell' arretramento stesso .
- Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato ai proprietari ed ai conduttori aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che, a giudizio del servizio di igiene pubblica, previo esperimento degli accertamenti tecnici che si ritengano necessari a mezzo del competente P.M.P., possono essere causa di insalubrità o arrecare pregiudizio alla salute dei cittadini.
- Limitatamente ad opere di risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi e ad una sola stanza abitabile per ogni appartamento.
- Non è ammesso l' affacciamento sui cortili secondari di monolocali.
- I cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia e di bonifica.

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

Per le pareti di un medesimo edificio non prospiciente sui predetti spazi interni (patio, chiostrine, cavedi) si applicano le norme relative ai distacchi tra edifici salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi 1/3 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 N.T.A. del PRG possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2, S3 di cui al successivo art. 62.

ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 8 e quelle di cui all'art. 9 della legge n° 10/77, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi dell[1] art.1 della medesima legge n° 10/77 e delle norme del presente Regolamento.

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

a)- nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b)- demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

e)- ampliamenti e sopraelevazioni, come definiti al precedente art. 2;

d)- opere di ristrutturazione, come definite al precedente art. 2;

e)- interventi di restauro e di risanamento conservativo per gli immobili soggetti a vincolo conservativo dalle norme urbanistiche vigenti ovvero compresi nella zona di tipo A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei LL.PP. del 2 aprile 68 (G:U: n°97).

f)- installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;

g)- costruzione di impianti sportivi con creazioni di volumetria e relative attrezzature;

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

i)- esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

l)- realizzazione di opere in attuazione di norme e provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

m)- realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico e privato;

n)- installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

o)- interventi volti a mutare la destinazione d'uso di un edificio o di una parte di esso, con la esecuzione di opere edilizie diverse da quelle ("opere interne") previste dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n° 47;

p)- costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerali in genere;

q)- reinterri e scavi qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1487 del 1939;

r)- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1487 del 1939;

s)- modifiche di prospetti che interessino le strutture, le rifiniture e l'aspetto esterno delle unità edilizie.

L'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio della Concessione alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo ogni qualvolta sia necessario garantire l'osservanza delle condizioni stabilite nella Concessione stessa e l'adempimento degli oneri ivi prescritti.

Ai sensi dell' art. 81 -2° comma- del DPR 24.7.77 n° 616, per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici o edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto allo Stato, d'intesa con la Regione. Per tali opere non è quindi previsto il rilascio della concessione edilizia da parte di autorità comunale.

ART. 8 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE –

Sono soggette all'autorizzazione del Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Dirigente dell' Ufficio Urbanistico

Comunale, del responsabile dei servizi di Igiene Pubblica della A.S.L. e di quanti altri ne avessero titolo, le seguenti opere:

1)- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (così come definiti al precedente art. 2), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n° 1089 del 1939, ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n° 1497/1939, salvo le limitazioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per gli edifici ricadenti nella zona omogenea A;

2)- occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:
- installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali;
- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari;
- accumulo di rifiuti, relitti o rottami;
- sosta continuata di roulottes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
- collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti su spazi pubblici;
- occupazione di spazi pubblici antistanti ad esercizi pubblici o ad esercizi commerciali;
- installazione di distributori di carburante, con annessi accessori, sempre che non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione del carburante;

3)- mutamento della destinazione d' uso degli immobili, senza l' esecuzione di opere edilizie a ciò preordinate;

4)- esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell' autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

5)- costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

6)- realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso, ove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti;

7)- costruzione o demolizione di muri di sostegno;

8)- eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

9)- occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico per esposizione o vendita a cielo libero di merci o per deposito di materiali;

10)- collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

11)- rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che non comportino modifiche dell'aspetto esterno degli edifici;

12)- installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

13)- abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati, di valore naturalistico o ambientale;

14)- trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

15)- impianti di serra, ancorché provvisori o stabilmente infissi al suolo, con copertura solo stagionale (non del tipo permanente).

Le autorizzazioni di cui innanzi sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e dei regolamenti statali e regionali.

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

Ai sensi dell'art. 13 della legge n° 1089/1939, l'eventuale distacco di stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti degli edifici, esposti e non alla pubblica vista deve ottenere la preventiva autorizzazione del ministero per i beni culturali ed ambientali.

ART. 9 - OPERE SOGGETTE A DENUNZIA DI INIZIO DELL' ATTIVITÀ - OPERE ESEGUIBILI SENZA COCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

In alternativa alla presentazione di istanza di concessione edilizia, per gli interventi di seguito elencati, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il presente Regolamento edilizio e con le altre norme vigenti, e ferma restando la necessità delle altre autorizzazioni da queste richieste, gli interessati possono effettuare denuncia di inizio dell' attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n° 241, come sostituito dall' articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993 n° 537; tale facoltà non è ammessa per gli immobili soggetti a vincolo conservativo dalle norme urbanistiche vigenti, ovvero compresi nella zona di tipo A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici del 2 aprile 1968:

a)-opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) - opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

c) - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

d) - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell' edificio;

e) - mutamento della destinazione d' uso degli immobili, senza l'esecuzione di opere edilizie a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

f) - recinzioni, muri di cinta e cancellate;

g) - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;

h) - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell' immobile;

i) - impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

l) - varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d' uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

m) - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

n) - le altre opere individuate da legge regionale o provinciale:

La denuncia di inizio di attività di cui al precedente comma è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi del precedente primo comma è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi di cui al precedente primo comma, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, con la denuncia di inizio dell'attività, una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali rispondenti a quanto richiesto ai successivi articoli 16 e 17, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell' opera al progetto presentato.

Ai sensi del precedente comma il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 10 l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L' esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al precedente primo comma del presente articolo o in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati e dal presente Regolamento edilizio vigente, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell' attività edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell' attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985 n° 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della disposizione, analoga alla presente, di cui al D.L. 27 gennaio 1996 n° 30 e successiva disciplina di conversione in legge.

Per le opere pubbliche del Comune o della Provincia, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 7 o dell' autorizzazione del Sindaco di cui all'art.8 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico ed artistico o vincoli ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'articolo precedente e comprendenti in particolare:

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni, le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazioni nelle strutture e nello stato dei luoghi;

- la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaia, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;

- la sostituzione e la manutenzione degli impianti di illuminazione, energia elettrica, riscaldamento, ventilazione, telefono, ascensori, montacarichi, acqua potabile, purché non comportino la esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza delle specifiche disposizioni legislative vigenti in materia.

ART. 10 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 15 o di autorizzazione di cui al successivo art. 17.

ART. 11 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

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

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

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, allegando il relativo computo metrico estimativo a firma di progettista abilitato.

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

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

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

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una Fidejussione bancaria o assicurativa concordata con il Comune pari all'importo, o quota parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

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

CAPITOLO II° - FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 12 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

La Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale è composta da:

A) - Membri di diritto

1) dal Sindaco, che la presiede;

2) dall'Assessore competente (Urbanistica o Lavori Pubblici), che assume le funzioni di Presidente in assenza del Sindaco;

3) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in caso di impedimento, da suo delegato;

4) dal Medico competente addetto all'Igiene pubblica designato dall' A.S.L. competente;

5) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

6) dal Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia o da un suo delegato;

B) - Membri elettivi

7) due Consiglieri Comunali di cui uno in rappresentanza delle opposizioni designati dal Consiglio Comunale;

8) da un Ingegnere esperto in disciplina urbanistico-edilizia designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri;

9) da un Architetto esperto in disciplina urbanistico-edilizia designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti;

10) da un Geometra designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Collegio dei Geometri;

11) un rappresentante delle Associazioni degli Artigiani designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dalle rispettive associazioni locali;

12) da un esperto in legislazione urbanistica designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dall'Ordine degli Avvocati.

Per le pratiche di particolare importanza, il Sindaco può invitare a prendere parte alle adunanze, con voto consultivo, i dirigenti degli Uffici Comunali competenti, o altri consulenti notoriamente esperti sui problemi da trattare.

Quando vengono trattati strumenti urbanistici generali od esecutivi, o atti concernenti la programmazione urbanistica, nonché interventi nelle zone agricole, o attività estrattive e progetti riguardanti infrastrutture, impianti ed attrezzature di interesse generale, la Commissione deve essere integrata da un Geologo e da un Agronomo, designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dai rispettivi Ordini Professionali.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono esercitate da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale designato dal Sindaco all'inizio di ogni triennio.

I membri elettivi restano in carica tre anni e non possono essere immediatamente rieletti.

I Commissario di nomina consiliare che cessi dall'ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, e il sostituto resta in carica fino al completamento del triennio, per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

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

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive oppure a seguito di provvedimenti disciplinari da parte dell'Ordine che li ha segnalati.

La decadenza opera di diritto: i Commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente devono astenersi dal partecipare alle sedute successive pena la invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Urbanistica Edilizia Comunale.

Il Sindaco o in sua assenza l'Assessore facente funzioni di Presidente, quando risulti dai verbali dell'Organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale, il

quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro in sostituzione del precedente.

ART. 13 - COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

La Commissione Urbanistico-Edilizia, oltre che nei casi cui rinviano leggi ed atti amministrativi generali, dovrà esprimere parere:

a) sulle proposte per la formazione di varianti del Piano Regolatore Generale e degli strumenti esecutivi del P.R.G.;

b) sull'interpretazione del presente Regolamento Edilizio e sulle proposte di varianti al medesimo Regolamento;

c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

d) sulle opere ed attività soggette a concessione edilizia o autorizzazione, nonché sulle opere pubbliche;

e) sui piani esecutivi ed attuativi del P.R.G.;

f) su ogni ulteriore opera, attività e processo di pianificazione che comportino trasformazione del territorio;

g) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;

h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;

i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale;

I) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo capitolo X° della Parte II^{0} relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie (barriere architettoniche); salvo il caso di cui al punto d) del precedente art. 9 primo comma;

m) sui provvedimenti di autotutela che il Comune dovrà adottare in ordine ad atti sui quali è stato, a suo tempo, acquisito parere della Commissione;

n) sulle sanzioni in ordine alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico-edilizio.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda sia la conformità dei progetti alle norme vigenti e sia la loro legittimità sotto gli aspetti del mantenimento e/o valorizzazione della qualità ambientale e paesaggistico.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

E' ammessa la possibilità di sottoporre all'esame della Commissione un progetto di massima di Strumento Urbanistico Esecutivo, onde ottenere un parere preventivo con eventuali indicazioni.

ART. 14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

La Commissione Urbanistico-Edilizia deve riunirsi nella sede municipale ordinariamente almeno due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno e lo richieda un terzo dei componenti.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia ed in modo da garantire ai componenti la conoscenza degli oggetti da trattare e comunque con un preavviso di almeno cinque giorni naturali e consecutivi, salvo convocazioni urgenti, che, fermo restando l'obbligo di comunicazione dell' ordine del giorno, dovranno avvenire con un preavviso di tre giorni naturali e consecutivi.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse la metà più uno dei Commissari, compreso il Presidente ed il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico comunale, in prima convocazione ed almeno cinque componenti, tra i quali il Presidente ed il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico comunale, in seconda convocazione, che deve essere fissata almeno un'ora dopo l'orario della suddetta prima convocazione.

In caso di assenza del Sindaco Presidente, lo sostituisce di diritto l'Assessore all'Urbanistica.

I pareri sono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente. La eventuale astensione dal voto deve essere congruamente giustificata con motivazioni da riportarsi in verbale.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti o delle questioni nelle quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al quarto grado del richiedente o del professionista incaricato. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

E' prevista la facoltà del Presidente e/o della maggioranza dei presenti di invitare, quando si debbano trattare argomenti che richiedano una competenza specifica, alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto: i pareri da loro espressi devono essere verbalizzati.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, il progettista per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. E' comunque previsto l'obbligo di ascoltare il progettista quando questi lo abbia richiesto per iscritto al momento della presentazione del progetto: in tal caso il progettista dovrà essere convocato con le stesse forme e tempi dei componenti la Commissione.

I progetti dovranno essere esaminati dalla Commissione solo dopo che siano stati istruiti dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

II Presidente, negli otto giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art.19 o all'eventuale integrazione degli atti e/o elaborati, incarica i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti. Tali funzioni di relatore possono essere attribuite anche a più componenti per uno stesso progetto.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 60 giorni dalla data di presentazione delle stesse o del nuovo termine se nei quindici giorni successivi alla presentazione è stata richiesta integrazione documentale;

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il segretario della Commissione stessa provvede ad annotare in breve il suddetto parere e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura:

La commissione edilizia nella tornata
del ha espresso parere
FAVOREVOLE - SI RINVIA - CONTRARIO
Firma.

Le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato quale relatore dal Presidente: questi deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

I verbali delle riunioni, firmati dal Presidente e dal Segretario, devono essere trascritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni che suffragano i pareri negativi nonché le eventuali dichiarazioni di voto.

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

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 5 giorni dalla data della adunanza. Gli atti regolarizzati

secondo il giudizio emerso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, con il tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli Uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro sessanta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Nell'esame dei progetti, o nella richiesta di pareri concernenti interventi sul territorio o sul tessuto urbano, deve essere seguito tassativamente l'ordine risultante dalla data del protocollo (appositamente istituito presso l'Ufficio Tecnico comunale competente) della relativa "domanda".

A tale ordine si potrà derogare (sulla base di motivata richiesta del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato) per i progetti relativi ad opere pubbliche o piani esecutivi o attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e comunque per opere urgenti di interesse collettivo o opere private soggette ad improrogabili scadenze.

A tale ordine si dovrà derogare nei casi di varianti in corso d'opera le quali saranno, comunque, esaminate prioritariamente.

CAPITOLO III^{0} – RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

ART. 15 - RICHIESTA DI CONCESSIONE

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.7 vanno indirizzate al Sindaco su appositi moduli forniti dall'Amm/ne 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, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (Ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo albo professionale;

c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico come precisato al precedente punto b (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

e) nel caso di lavori che si dichiari di volere eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e 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, di denunciare entro otto 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 della concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono aventi titoli legittimati alla richiesta di concessione:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessioni riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art.2;
- titolare del diritto d'uso (art.1021 cc o del diritto di abitazione art.1022 cc) per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.2 delle presenti norme ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

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. 16 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Alla domanda di concessione edilizia devono essere allegati i seguenti elaborati e documenti:

1) estratto dello strumento urbanistico primario e (ove prescritto) secondario relativo all'area entro cui ricade l'intervento;

2) planimetria catastale in scala 1:1000 relativa alla zona interessata dall'opera realizzanda, ove risultino le consistenze esistenti entro cento metri di raggio dall'area oggetto dell'intervento;

3) planimetria quotata in scala 1:500 che indichi l'ubicazione dell'opera da realizzare, i fabbricati esistenti fino alla distanza di almeno 50 metri dai confini dell'area edificabile, le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze ed il nome delle strade su cui prospetta l'opera da realizzare e di quelle circostanti, le quote altimetriche principali, sia naturali che di progetto, in relazione ad un caposaldo certo; detta planimetria riporterà in calce la seguente dichiarazione autografa e controfirmata: "la presente planimetria risponde fedelmente allo stato dei luoghi";

4) certificazione della Conservatoria dei RR.II. in merito alle trascrizioni a favore e contro l'immobile interessato dalla domanda di concessione, rilasciata in data non anteriore a tre mesi;

5) estratto autentico del foglio di mappa catastale e certificato catastale, rilasciati in carta semplice in data non anteriore a sei mesi;

6) pianta indicante la piantumazione esistente nell'area oggetto dell'intervento;

7) planimetria in scala 1:200 con la precisa ubicazione prevista per le opere progettate, l'indicazione degli edifici confinanti e delle relative altezze, l'indicazione del nome delle proprietà confinanti, gli allineamenti stradali, l'altimetria di tutte le opere di sistemazione esterna e nel caso di lotti compresi entro strumenti urbanistici esecutivi dovrà allegarsi anche lo stralcio della planimetria con previsioni planovolumetriche del medesimo strumento con indicazione degli estremi di approvazione comunale e del lotto interessato;

8) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani del fabbricato compresi quelli interrati con le relative destinazioni d'uso dei singoli locali, i condotti contenenti montanti o discendenti degli impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari; pianta in scala 1:100 della copertura con l'indicazione degli eventuali volumi tecnici;

9) prospetti di tutti i fronti interni ed esterni dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione delle quote principali, in particolare di quelle dei singoli piani e delle coperture e dell'altezza totale riferita alla quota stradale o alla più bassa sistemazione

esterna; ciascun prospetto conterrà anche i profili e gli elementi caratteristici di riferimento dei fabbricati adiacenti lungo il fronte interessato;

10) almeno due sezioni quotate verticali in scala 1:100, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del profilo del terreno naturale e quello a lavori ultimati;

11) disegno delle opere per lo smaltimento dei rifiuti;

12) individuazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 2 - comma 2 - della legge n° 122/1989, la sistemazione dell'area non edificata e le indicazioni relative al tipo di recinzione;

13) scheda tecnica sulla conformità e rispondenza dell'opera da realizzarsi rispetto alle previsioni ed alle norme del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico secondario vigente; nella scheda devono indicarsi la zonizzazione dell'area oggetto di intervento, la superficie del lotto, i dati catastali, la volumetria e la superficie coperta consentita, i volumi e le superfici di progetto scomposti per ogni livello degli edifici, la superficie degli spazi destinati a parcheggio e gli altri dati tecnici richiesti dalle norme;

14) relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche funzionali dell'opera, delle previsioni del tipo delle strutture portanti, della qualità e del tipo di materiali di rivestimento esterno e dei servizi, dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati; la relazione dovrà contenere notizie, grafici, fotografie o fotomontaggi sulla situazione ambientale per una esauriente illustrazione dell'intervento;

15) relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici, di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici, con specifici riferimenti alle normative vigenti;

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

17) computo grafico delle superfici coperte e dei volumi di progetto e delle altre superfici come richiesto per la dimostrazione dei dati di cui al precedente punto 13;

18) relazione attestante il rispetto delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche; in particolare al fine di evitare barriere architettoniche negli edifici aperti al pubblico devono essere rispettate le norme di cui agli articoli 7, 9, 15 e 16 del D.P.R. 26 aprile 1978 n° 384.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed

altezza delle aperture, le dimensioni planimetriche dei vari locali e l'altezza dei singoli piani.

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

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

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala 1:100 o 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica dell' esistente, il calcolo del volume, delle superfici coperte lorde esistenti nonché quanto prescritto ai punti 6 e 7 del successivo 8° comma.

Per gli interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica, quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, diverse da quelle ("opere interne") previste dall'art. 26 della legge n° 47/85, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata la documentazione di cui al comma successivo.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, i documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui al primo comma del presente articolo, con la prescrizione che nel progetto devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni e gli scavi, nonché le parti modificate e le nuove opere.

Per gli interventi di demolizione alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto comprendente:

1) - planimetrie quotate dell'area in scala 1/2000 o 1/1000;

2) - stralcio d'insieme della zona circostante composta da:
   - planimetria catastale della zona in scala 1/2000 o 1/1000;
   - stralcio del piano vigente;
   - eventuale copia dello strumento urbanistico esecutivo vigente;
3) - piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 o 1/200, con indicante in giallo le strutture da demolire e con la specificazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, anche interrati;
4) - documentazione fotografica dell'esistente;

5)- rilievo quotato dell'esistente ed il calcolo del volume e delle superfici coperte lorde di piano;

6)- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza nonché dichiarazione di notorietà rilasciata da professionista abilitato attestante che il fabbricato non comprenda ornamenti né elementi costruttivi o decorativi di interesse storico, artistico o ambientale;

7)- relazione circa le modalità esecutive della demolizione sottoscritta dal Direttore dei lavori ed attestante l'epoca di costruzione del fabbricato o porzione di esso da demolire;

8)- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

Il rilascio della concessione per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della concessione edilizia per la nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente e dallo strumento urbanistico esecutivo, oppure sia necessaria per accertate deficienze statiche;
- di aree che, per convenzione da trascrivere, sia destinata -in tutto o in parte- spazio o a servizio pubblico.

Per gli interventi relativi alle zone A i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati previsti dalle Norme di Attuazione del PRG su tali zone.

Per le Varianti al progetto, alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Nel caso che 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 dal Responsabile dei servizi di Igiene Pubblica della A.S.L. competente.

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata ove richiesto, dai nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, delle

Sovrintendenze alle antichità ed ai beni ambientali-architettonici-artistici-storici 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.

Il Sindaco con provvedimento motivato ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire in modo più adeguato il progetto.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legge regionale n.6/79 e successive integrazioni e modificazioni, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

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

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

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione della lottizzazione stessa; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia conforme dell'autorizzazione suddetta.

Per tutte le concessioni, la domanda deve essere completata con lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto previsto, dell'area che ha espresso la relativa volumetria. Tale atto, a norma dell'art. 29 della legge regionale n. 56/80, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio della concessione.

Gli elaborati grafici devono essere riuniti preferibilmente in un'unica tavola di altezza non superiore a cm. 93.

Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI e indicanti chiaramente sulla testata la ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.

Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

ART. 17 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE-ELABORATI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL' ATTIVITÀ

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al presente art. 8, deve presentare al Sindaco domanda, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo, nonché il numero di codice fiscale e la firma del richiedente.

Nella domanda, che può essere firmata anche dal solo interessato, devono risultare esplicitamente:

a) la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare;

b) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dall'autorità competenti per il territorio regionale e nazionale.

c) l' elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione tecnica regolarmente firmata da un tecnico professionista iscritto all'albo professionale nei limiti delle rispettive competenze:

1) stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;

2) pianta quotata in scala adeguata relativa all'area o all'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione;

3) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

4) 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 (via o piazza);

5) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta la autorizzazione;

6) nel caso di immobile ricadente nel Centro Storico, dichiarazion di notorietà che lo stesso non è vincolato ai sensi delle leggi 1.6.1939 n° 1089 e 29.6.1939 n° 1497;

7) documentazione fotografica (nel formato non inferiore a 18x24);

8) prospetto dell'immobile, se interessato;

9) perizia giurata circa la legittimità delle preesistenze edilizie.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali la domanda dovrà essere corredata dai relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento, alla domanda deve essere allegato progetto, che, oltre alla documentazione tecnica innanzi elencata, dovrà comprendere:

- disegni in scala 1/100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

- planimetria generale in scala 1: 2000 o 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell' intervento;

- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato (nel formato non inferiore a 18x24).

Per gli interventi di risanamento igienico, restauro e risanamento conservativo, alla domanda deve essere allegato progetto comprendente:

1) stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'ubicazione dell'immobile interessato;

2) planimetria catastale in scala 1/2000 o 1/1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;

3) rilievo storico-critico dello stato di fatto con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1/50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici; nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc);

4) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1: 20);

5) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto (nel formato non inferiore a 18x24);

6) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato con eventuali note storico-critiche;

7) disegni degli interventi di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1/50, con i necessari dettagli in scala maggiore;

8) stralcio del piano urbanistico esecutivo, qualora prescritto;

9) perizia giurata circa la legittimità delle preesistenze edilizie.

In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al precedente punto 3 è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al precedente punto 4 è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto 5 può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto 7 deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

Per gli interventi relativi alla formazione e modifica di giardini, alla domanda di concessione edilizia debbono essere allegati:

1) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente ed eventuale copia dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione della ubicazione dell'intervento;
2) planimetria in scala 1/500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
3) planimetrie e sezioni in scala 1/200 relative alla costruzione;
4) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
5) relazione tecnico-botanica.

Per gli interventi relativi alle zone A, i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati specificatamente previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. per tali zone.

Per le Varianti al progetto, alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale devono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Per gli interventi di conversione di uso e trasformazione tipologica, quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dal progetto comprendente:

1) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d' uso o trasformazione tipologica;

2) planimetria in scala 1/2000 o 1/1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti la nuova utilizzazione dell'immobile;
3) pianta di tutti i piani interessati dall'intervento, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
4) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;
5) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

Per gli interventi soggetti a denuncia di inizio dell' attività ai sensi e per gli effetti dell' art. 19 della legge n° 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, i soggetti interessati devono presentare con la suddetta denuncia di inizio dell' attività:

- una dettagliata relazione a firma di progettista abilitato;

- gli elaborati progettuali, comprendenti:
  - stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'ubicazione dell' immobile;
  - planimetria catastale in scala 1/2000 o 1/1000 che consenta di individuare la localizzazione dell' intervento;
  - perizia giurata circa la legittimità delle preesistenze;
  - disegni in scala 1/100 dell' intera unità immobiliare con indicazione evidenziata delle opere da eseguire;
  - progetto degli impianti tecnologici in conformità alla legge n° 46/90 o nel caso che l'intervento riguardi volumi tecnici.

La relazione tecnica dovrà asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie.

Il progettista abilitato dovrà emettere, inoltre, un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell' opera al progetto presentato.

Nell' espletamento di tali adempimenti il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

In caso di dichiarazione non veritiera nella relazione di cui innanzi l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine professionale per la irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART.18 - PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA, DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA O PER L' ADOZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

All'atto della presentazione della domanda l'Amm/ne Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con le indicazioni dei seguenti elementi:

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

b) data del ricevimento della domanda stessa;

c) nome, cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta;

d) nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n° 241.

ART. 19 - ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE - NORME GENERALI

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, di autorizzazione edilizia o per l'adozione di strumenti urbanistici esecutivi, l'Ufficio abilitato a riceverle comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dall' accettazione della domanda di concessione edilizia il responsabile del procedimento deve curare l'istruttoria degli atti ed elaborati presentati, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell' art. 14 della legge 7 agosto 1990 n° 241, e deve redigere una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell' intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

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

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente 2° comma, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta alla autorità competente alla emanazione del provvedimento conclusivo.

Le integrazioni documentali relative alle domande di autorizzazione edilizia o per I[1] adozione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere richieste una sola volta dal responsabile del procedimento entro dieci giorni dalla presentazione delle medesime domande o dalla data di protocollo di consegna degli elaborati relativi a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

In tal caso il termine fissato dal successivo articolo 20 per l'espletamento dell'istruttoria può essere interrotto e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa; entro i successivi 90 giorni il richiedente è tenuto a regolarizzare la pratica, che, scaduto quest' ultimo termine, deve ritenersi annullata.

ART. 20 - ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E PER L'ADOZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione edilizia o l'autorizzazione e quelli relativi a strumenti urbanistici esecutivi devono essere sottoposti all'esame dei seguenti organi, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti:

- Dirigente servizio Igiene pubblica;
- Dirigente Igiene e Assistenza Veterinaria, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio tecnico comunale competente per materia.

In relazione al tipo di atto amministrativo richiesto, il procedimento per il relativo rilascio sarà distinto come segue:

a)- Nel caso di opere o attività soggette a concessione edilizia:

- In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al 2° comma del precedente art. 19, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al 5° comma del precedente art. 19 ed a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

- la Concessione Edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al 2° comma del precedente art. 19, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell' attività edilizia - previo espletamento degli adempimenti previsti dalla legge o dalle norme degli strumenti urbanistici (versamenti di oneri, fidejussione, atti di costituzione di servitù, ecc.);

- Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l' interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere alla Autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

-Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale , il quale, nell' esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un Commissario "ad acta", che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione edilizia. Il Commissario "ad acta" non può richiedere il parere della Commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi alla attività del Commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

- i pareri che, secondo la legge o le norme di Piano, devono essere rilasciati da Organi diversi dall' Ufficio Tecnico ed Urbanistico Comunale e dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, saranno preventivamente acquisiti dagli interessati ed allegati alla domanda, ove non sia necessario che il Comune debba formulare direttamente la richiesta;

- una volta che siano stati acquisiti i pareri necessari l'Ufficio Urbanistico Comunale deve invitare gli interessati ad espletare entro trenta giorni gli adempimenti previsti dalla legge o dalle norme degli strumenti urbanistici (versamenti di oneri, fidejussione, atti di costituzione di servitù, e simili);

b)- nel caso di <u>opere o attività soggette ad autorizzazione</u> :

- l'istruttoria è affidata in via esclusiva all'Ufficio Urbanistico Comunale, a meno che non si tratti di interventi di manutenzione straordinaria o ordinaria da eseguire su immobili tutelati ai sensi della legge n° 1089 dell'1.6.1939 e legge 29.6.1939 n° 1497 ovvero 16.4.1973 n° 171 o proposti a tale vincolo dal P.R.G., o destinati dallo strumento urbanistico per demolizione o trasformazione; in questi ultimi casi e nel caso degli interventi di restauro e risanamento conservativo, sarà necessario acquisire anche il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia;

- l'istruttoria dell'Ufficio Urbanistico Comunale e per esso del responsabile del procedimento dovrà essere espletata entro trenta giorni dalla data di protocollo istituito presso il predetto Ufficio Comunale;

- il parere della Commissione Edilizia potrà comunque essere acquisito, ove il responsabile del procedimento, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda, ne faccia richiesta. In tal caso detto parere dovrà essere espresso dalla Commissione Edilizia entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

- il Sindaco o l'Assessore delegato notifica al richiedente le sue determinazioni entro quindici giorni dal rilascio del parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale e/o della Commissione.

c)- Per l'adozione degli strumenti urbanistici esecutivi:

- i piani esecutivi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata dovranno essere istruiti entro trenta giorni dall'Ufficio Urbanistico Comunale e per esso dal responsabile del procedimento;

- ottenere il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia nei successivi trenta giorni;

- il termine iniziale del procedimento deve decorrere, a secondo la tipologia di Piano, rispettivamente dal momento di consegna degli elaborati da parte dei progettisti e dalla data di protocollo della domanda di lottizzazione;
- nei successivi quindici giorni i piani esecutivi dovranno essere adottati dal Consiglio Comunale.

ART. 21 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

Negli Uffici Tecnici ed Urbanistici Comunali dovranno essere istituiti registri di protocollo per tutte le istanze attinenti questioni edilizio-urbanistiche.

In tali registri, oltre alla data di arrivo, dovranno essere contenuti i dati relativi all'iter delle istanze, alle date di rilascio del parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale e/o della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale.

Al titolare ed al progettista dovrà essere consentito di prenderne visione.

Agli iscritti agli albi professionali degli ingegneri, architetti, avvocati e procuratori, geometri, sulla base di richieste da annotare sul registro di protocollo, deve essere consentita la visione degli elaborati tecnici, dei pareri e dei provvedimenti concernenti le questioni urbanistico-edilizie.

Il titolare ed il progettista possono ottenere copia conforme della documentazione concernente le istanze da essi presentate.

CAPITOLO IV° - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 22 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, alla approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione dello strumento urbanistico, al rispetto delle norme del presente Regolamento, del P.R.G. e delle relative Norme di attuazione, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici esecutivi.

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

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

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

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

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a produrre la documentazione necessaria nonché a soddisfare gli obblighi previsti dalla legge per il rilascio della concessione, secondo i modi ed i tempi stabiliti dal precedente art. 20. Il mancato rispetto del termine di cui sopra implica la rinuncia alla concessione.

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con la sottoscrizione della concessione alla presenza del Segretario Generale.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della

concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

La concessione viene rilasciata al titolare corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

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

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

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 75 giorni dalla data di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Decorso inutilmente il termine di 75 giorni l'interessato può con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all' autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Qualora anche quest' ultimo termine dovesse decorrere inutilmente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale nomina, nei quindici giorni successivi, un commissario ad acta.

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

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

ART. 23 - EFFICACIA E VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITÀ

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

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Pertanto il successore o l'avente causa del titolare della concessione devono chiedere -nel periodo della validità della concessione- il trasferimento a loro favore della stessa ed il Sindaco, accertato che non esistono inadempienze agli obblighi derivanti dalla concessione da parte del dante causa, ovvero che il successore offra garanzie non meno valide di quelle offerte dal dante causa, provvede al rilascio del predetto trasferimento. L'accertamento sulla sussistenza delle garanzie da parte del successore dell' avente causa deve in particolare riferirsi all'assunzione degli obblighi di cui all'art.11 della legge 28.1.1977 n° 10.

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

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia di cui al capo primo della legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano nonché a quelle della concessione ad edificare ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della predetta legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità rispetto alla concessione ovvero di variazione essenziale rispetto alla stessa ai sensi dell' art.2 della L.R.n°26/85, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all’incarico

contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

ART. 24 - DECADENZA, RINNOVO ED ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI

Nell'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Pertanto la concessione si intende decaduta se entro un anno dalla data del suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se tali lavori salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa, siano rimasti sospesi, dopo il loro inizio per più di 180 giorni.

Il termine relativo alla sospensione 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.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni. Pertanto la concessione non può avere una durata complessiva superiore a tre anni dalla data del suo rilascio.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dal Sindaco, su parere della commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecniche-costruttive.

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

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione, secondo quanto disposto dall'art.4 della Legge n° 10/77. In particolare,

nel caso che i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, la nuova concessione concerne la parte non ultimata al rustico.

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio e salvo i provvedimenti di salvaguardia di cui all'art. 17 della legge regionale n.56/80.

La concessione edilizia deve essere annullata dal Sindaco, 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 della concessione contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione;

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

ART. 25 - DEROGHE

Il Sindaco , nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti ed in particolare dall' art.30 della L.R. n° 56/80, sentita la Commissione Urbanistico-Ediliza, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e previo nulla-osta della Giunta Regionale, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona che costituiscano varianti allo strumento urbanistico.

ART. 26 - MODALITÀ PER LE AUTORIZZAZIONI

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata l'autorizzazione stessa; è altresì stabilito l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o del canone da corrispondere al Comune. Possono essere imposte nell'autorizzazione particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

In ogni caso, oltre l'obbligo del richiedente di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dall'intervento autorizzato, resta salva la facoltà del Comune di imporre in caso di sopravvenuta necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Il rilascio dell'autorizzazione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere approvate con la stessa autorizzazione si intendono autorizzate nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico edilizia.

Nell'atto di autorizzazione dovranno essere indicati gli interventi e le opere autorizzate, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, ovvero la durata dell'autorizzazione stessa.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. pertanto la autorizzazione si intende decaduta se entro un anno dalla data del suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se tali lavori, salvo condizioni particolari inserite nel medesimo atto autorizzativo, siano rimasti sospesi dopo il loro inizio per più di 180 giorni.

Il termine relativo alla sospensione di cui sopra può essere prorogato per un massimo di 180 giorni solo nel caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del titolare della autorizzazione.

II termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio dell'autorizzazione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole dell'intervento autorizzato o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Nel caso di opere di ridotta entità, il Sindaco su parere del Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale ovvero, per quanto di competenza, della Commissione Urbanistico-.Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

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

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare dell'autorizzazione deve richiedere nuova autorizzazione per le parti non ultimate e/o non ancora eseguite.

Per gli altri interventi di cui al precedente art. 8, la determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione edilizia deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dal responsabile del procedimento. Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere alla Autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche quest'ultimo termine, la domanda si intende accolta se gli interventi non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il presente Regolamento edilizio e con le altre norme vigenti e ferma restando la necessità delle altre autorizzazioni da queste richieste.

In tal caso gli interessati possono effettuare denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto n°241, come sostituito dall'art. 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993 n°537; tale facoltà non è ammessa per gli immobili soggetti a vincolo conservativo dalle norme urbanistiche vigenti, ovvero compresi nella zona di tipo A di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 aprile 1968. Detta denuncia di inizio dell' attività è comunque soggetta alle procedure fissate dal precedente articolo 9 - commi 4°, 5° e 6°.

A norma dell'art.19 della Legge 7 agosto 1990 n°241, nei casi di cui al precedente comma spetta all'Amministrazione comunale, entro e non oltre 60 giorni dalla denuncia, verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge richiesti, e disporre, con provvedimento motivato da notificare all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti.

ART. 27 – RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI

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

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

a) quando sono state ottenute con dolo ovvero errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;

b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni prescritte e stabilite nella stessa autorizzazione.

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

ART. 28 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati per il progetto originario.

Nel caso di realizzazione di varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma ne delle superfici utili e non

modifichino la destinazione di uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, l'approvazione della variante può essere richiesta prima della effettuazione dei relativi lavori e deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica agli immobili vincolati ai sensi delle leggi primo giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché agli interventi di restauro come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457.

ART. 29 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR

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

CAPITOLO V° - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 30 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE

Prima dell' inizio dei lavori, almeno, dieci giorni prima, il titolare della concessione o della autorizzazione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che la fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Sempre prima dell'inizio dei lavori dovranno altresì richiedersi agli Enti proprietari o gestori delle utenze pubbliche i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto, ove esiste, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al precedente 1° comma, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

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

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

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

Il titolare della concessione o il Direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente art. 24.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere la 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 fondazioni. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nelle esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione senza sospensioni che si siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

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

ART. 31 - CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo di funzionari ed agenti comunali esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili che si eseguono sul territorio comunale mediante un costante controllo sull'esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediatamente comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica tempestivamente la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 32 - CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI

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

ART. 33 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

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

ART. 34 - ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI

Per le opere di cui all'art.1, contestualmente alla denuncia dei lavori prevista dall'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n° 1086, il committente dell' opera conferisce ad un ingegnere o ad un architetto, iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno dieci anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

Completata la struttura con la copertura dell' edificio, il direttore dei lavori ne da comunicazione al Comune, al Genio Civile ed al Collaudatore che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Il Direttore dei lavori, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi, ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell' immobile, di cui all'art. 52 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47.

Il Catasto, all'atto della presentazione, restituisce al Direttore dei lavori una copia della dichiarazione con l'attestazione dell' avvenuta presentazione.

Per ultimazione di lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto in modo che l'opera risulti abitabile o agibile.

ART. 35 - INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi); alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti ed in particolare dalla legge statale n° 47 del 28.2.1985. In merito alle eventuali responsabilità delle inadempienze di cui sopra, si applicano le disposizioni dell' art. 5 della stessa legge n° 47/85.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite l'Ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

ART. 36 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

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

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

Per l'utilizzazione degli edifici è necessario che il titolare della concessione edilizia, della autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio dell' attività richieda al Sindaco, il certificato di abitabilità o di agibilità, allegando alla richiesta:

- il certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;

- il certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;

- l'attestazione dell' avvenuta presentazione di tutta la documentazione necessaria per l'iscrizione al Catasto;

- una dichiarazione del Direttore dei lavori che deve certificare , sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e al salubrità degli ambienti;

- il nulla osta da parte del responsabile dei servizi di igiene della A.S.L.;

- autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Organo competente al controllo.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità, dopo che il titolare dell' opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il Direttore dei lavori ed il Costruttore, debitamente avvertiti, possono essere presenti alle verifiche.

In caso di silenzio da parte dell' Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione per le verifiche dei requisiti.

II termine di trenta giorni per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, può essere interrotto una sola volta dall' Amministrazione Comunale, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano nella disponibilità dell' Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

La richiesta di autorizzazione all'abitabilità o alla agibilità deve essere inoltrata entro novanta giorni dalla data di attestazione dell'avvenuta presentazione della documentazione per l'iscrizione al Catasto, pena le sanzioni previste dall'articolo 47/b della Legge Regionale n°56/'8O.

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

a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti o che di questi sia stata effettuata regolare denuncia di inizio dell' attività;
b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

c) che siano state rispettate tutte la prescrizioni e le condizioni imposte nella concessione o nell'autorizzazione;
d) che siano state rispettate tutte le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
e) che siano state rispettate le norme vigenti in materia di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonché quelle antincendio e di sicurezza in genere delle costruzioni;
f) che la costruzioni non presenti cause o fattori di insalubrità ;
g) che siano state regolarmente eseguite le opere di allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria ed effettuati i versamenti e contributi o corrispettivi prescritti nella concessione o autorizzazione secondo le modalità ivi previste;
h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature o delle strutture edilizie con particolare riguardo alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui al successivo art.7O.
i) che sia verificata la rispondenza delle opere di smaltimento delle acque reflue realizzate in base alle prescrizioni contenute nella autorizzazione allo scarico e nella concessione edilizia.

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

Qualora la concessione comprende edifici differenti, può essere rilasciata l'autorizzazione di abilità o di agibilità relativamente agli edifici ultimati a condizione che per essi siano verificate le condizioni, di cui al presente articolo, e che risultino autonomo e indipendenti dal punto di vista funzionale e della agibilità

Dell' avvenuto rilascio dei certificato di abitabilità o di agibilità deve essere data comunicazione all'Organo preposto al controllo.

CAPITOLO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

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

ART. 37 – SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;

3) denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

Tutti i materiali e mezzi d'opera debbono essere disposti nell'interno del recinto del cantiere.

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

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

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

ART. 38 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DI CANTIERE

Quando sia necessaria la occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere e la esecuzione di altra opera che interessi il suolo stradale o comporti limitazioni al pubblico transito, il titolare della concessione o autorizzazione ovvero la impresa esecutrice, deve inoltrare al Sindaco apposita domanda, con l'indicazione della ubicazione, della estensione e la durata presunta dei lavori.

La domanda dovrà essere corredata con una planimetria quotata con la indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Quando la occupazione temporanea comporti limitazioni al pubblico transito, l'autorizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di circolazione stradale.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco per un periodo non superiore a mesi tre previo il pagamento della tassa stabilita per la occupazione di aree e spazi pubblici ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino delle sistemazioni, pavimentazioni e della vegetazione preesistenti.

L'autorizzazione è rinnovabile con il rispetto delle predette modalità.

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei recinti e delle barriere restituendo il suolo pubblico, entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, libero da ogni ingombro o impedimento e con il ripristino di tutte le eventuali manomissioni operate.

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

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo occupato il deposito cauzionale è restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino stesso sia stato eseguito o meno.

ART. 39 - SCARICO DI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI Al CANTIERI

E[1] assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

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

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

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

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito, ove d'uopo, l'Ufficiale sanitario e di essi è data l'indicazione nella licenza rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

L'inosservanza di quanto innanzi comporta la denuncia all'autorità giudiziaria.

ART. 40 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

II concessionario, il Direttore dei lavori e il Costruttore sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere. Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

In merito alle contravvenzioni alle norme urbanistiche o edilizie si applicano le disposizioni dell' art. 6 della legge statale n° 47 del 1985.

ART. 41 - MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

E' inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

II rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso Ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Le opere di ripristino e restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del titolare stesso. Detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

PARTE SECONDA

NORME IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO VII° - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

ART. 42 - SALUBRITÀ DEL TERRENO

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

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

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

ART 43 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art.62, come V.1 e S.1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, ovvero mediante vespaio aerato dello spessore non inferiore a cm.50.

Nel caso di locali classificati nel successivo art. 62, come V.2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su un vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm.30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (V.1, V.2 e S.1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi, o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.89.

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

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

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

Per gli edifici del Centro Storico le predette norme si applicano per quanto compatibili con le caratteristiche costruttive, con i materiali e le tecnologie tradizionali.

ART. 44 - ISOLAMENTO TERMICO - ISOLAMENTO FONICO

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste, comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 62 nelle categorie V e S.1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le specifiche destinazioni lo richiedano, le unità immobiliari devono essere dotate di impianto di riscaldamento.

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

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

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla legge n.373 del 30.4.1976, dal DPR n.1052 del 28.6.1977 e dalla legge n. 10 del 9 gennaio 1991 e segg.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 62 come V.1 - V.2 - S.1 e S.2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

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

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

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

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

ART. 45 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente (legge 10/5/1976 n.319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, GU n.141 del 29/5/1976, e

successive modifiche ed integrazioni, DL 10/8/1976 n.544 e L8/10/1976, n.690) le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

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

ART. 46 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

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

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

Le acque meteoriche quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privato, devono essere condotte con tubi verticali fino al suolo ed essere collegate mediante apposite condotte alla corrispondente rete di fognatura urbana. I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente nella parte terminale di altezza non inferiore a m.2,50 dal suolo, posti incassati nella parete di supporto, in modo da non formare aggetto.

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

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

Gli allacciamenti alle reti della pubblica fognatura, anche se resi obbligatori dal Comune, sono costruiti a cura dell'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese ed a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire.

I condotti non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni dei tubi di scarico dovranno risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi non devono trovarsi a contatto con le facce interne delle incassature nelle pareti ove sono installati.

I tubi delle pluviali non potranno far servire da esalatori della conduttura privata, n è si potrà immettere in essi alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dalle coperture degli stabili.

Le acque dei cortili, degli spazi liberi e delle strade private competenti agli edifici stessi, verranno raccolte in appositi pozzetti e guidate alle fogne con tubazione metallica o di gres di diametro proporzionato alle aree e pendenza sufficiente.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immessi in questi le sole acque meteoriche, dei tetti e dei cortili. Nelle zone già servite da pubblica fognatura gli scarichi provenienti da insediamenti civili e/o produttivi devono essere allacciati alla stessa.

Nelle zone non ancora servite gli scarichi esistenti devono essere allacciati alla pubblica fognatura entro un anno dalla attuazione della stessa.

Tutti gli scarichi in pubblica fognatura sono soggetti alla seguente disciplina:

a)- gli scarichi abitativi o provenienti da attività alberghiera, sportiva, ricreativa, scolastica, da insediamenti destinati a prestazione di servizi o di ogni altra attività non produttiva sono sempre ammessi senza prescrizione di dispositivi che incidono sulla qualità delle acque di rifiuto.

b)- gli scarichi provenienti da attività ospedaliere o da qualsiasi altra attività che determini pericoli di natura igienica, sono ammessi previi specifici trattamenti nei reparti infettivi atti a ridurre la carica patogena e virale. Sono comunque tassativamente esclusi scarichi contenenti sostanze radioattive.

c)- gli scarichi provenienti da insediamenti assimilati ai civili, sono ammessi, previo adeguamento ai limiti di accettabilità, alle norme e prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente gestore del servizio di depurazione.

d)- gli scarichi provenienti da complessi produttivi insediati all'interno di nuclei ed aree di sviluppo industriale ovvero di aree servite da pubbliche fognature devono essere adeguati ai limiti di accettabilità, alle norme ed alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente gestore.

In mancanza di rete fognante gli scarichi degli insediamenti produttivi o provenienti da edifici singoli o da insediamenti civili di qualsiasi dimensione, devono avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari o dei proponenti Io strumento esecutivo (nel caso di interventi a carattere urbanistico), di appositi impianti con l'osservanza di criteri, metodi e norme tecniche e procedurali stabilite al riguardo dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Gli scarichi di insediamenti civili o industriali, già esistenti in aree non ancora servite da pubbliche fognature, dovranno essere adeguati secondo le modalità e prescrizioni stabilite dalle norme legislative e regolamentari in vigore.

E' richiesto inoltre, ai sensi dell' art. 13 della legge 10 maggio 1976 n° 319, l'adeguamento degli scarichi di insediamenti industriali già esistenti con recapito in pubbliche fognature.

ART. 47 - IMPIANTI PROVVISORI DI SMALTIMENTO SUL SUOLO DI INSEDIAMENTI CIVILI FINO A 50 VANI O 5000 mc IN AREE NON ANCORA SERVITE DA PUBBLICHE FOGNATURE

I nuovi insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5000 mc., nelle aree non ancora servite da pubbliche fognature, dovranno essere dotati di impianti provvisori di smaltimento sul suolo degli scarichi realizzati secondo le modalità appresso specificate ed in conformità al regolamento regionale 3 novembre 1989 n° 4. Detti scarichi sono provvisori e saranno inattivati al momento in cui entrerà in esercizio l’impianto di pubblica fognatura.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili esistenti dovranno adeguarsi al predetto regolamento regionale secondo le disposizioni che saranno impartite dall'autorità locale.

Agli utenti di scarichi provvisori previsti nel predetto Regolamento regionale n°4/89, ai sensi dell'ultimo comma dell' art. 9 della legge 10.5.1976 n° 319 ed art. 43 della legge regionale 19.12.1983 n° 24, sarà rilasciata da parte del Sindaco del Comune un'autorizzazione provvisoria, che avrà validità sino all'entrata in funzione della pubblica fognatura.

Ai fini dell'autorizzazione di cui al precedente comma, il titolare dello scarico, contestualmente alla presentazione della domanda di concessione o della domanda di lottizzazione, dovrà presentare istanza in bollo all'autorità competente con allegato:

a)- relazione tecnica illustrante, con riferimento al tipo di insediamento, il tipo di trattamento previsto e le modalità di smaltimento;

b)- progetto del sistema trattamento-smaltimento.

Le autorizzazioni a lottizzare e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate se non risultino osservati gli adempimenti di cui al precedente comma.

Lo smaltimento provvisorio dei liquami provenienti da nuovi insediamenti civili rientranti nel predetto regolamento regionale n°4 del 1989 sarà realizzato nei modi seguenti:

a)- vasca, tipo Imhoff per la chiarificazione del liquame e vasca a perfetta tenuta stagna per la raccolta del liquame chiarificato;

b)- impianto con trattamento biologico.

Gli impianti di cui al precedente comma vanno realizzati con le seguenti caratteristiche tecniche e funzionali:

a)- vasca tipo Imhoff caratterizzata dalla presenza di due comparti distinti (il primo detto di sedimentazione ed il secondo di digestione) per il liquame e fango che consentono un trattamento di chiarificazione dei reflui e parziale stabilizzazione di fanghi.

L'ubicazione deve essere esterna agli edifici e distante almeno 1,00m (un metro) dai muri di fondazione e non meno di metri dieci da condotte, pozzi o serbatoi di acqua potabile.

Le vasche devono essere interrate ed a perfetta tenuta stagna; devono avere l'accesso dall'alto a mezzo di apposito vano ed essere munite di tubo di ventilazione.

Il proporzionamento della vasca sarà stabilito tenendo presente che il comparto di sedimentazione deve permettere, per le portate di punta una detenzione di almeno 4 - 6 ore. Come valori medi nel comparto di sedimentazione si devono avere circa 40 - 50 litri per utente; in ogni caso, anche per le vasche più piccole, la capacità non deve essere inferiore a 250 - 300 litri complessivi.

Per il compartimento del fango si devono avere 100-120 litri pro-capite. All'avviamento dovrà essere messa calce. In fase di conduzione il fango che viene a formarsi dovrà essere asportato con periodicità almeno trimestrale ad opera di ditte autorizzate allo smaltimento, avendo cura di lasciare in sito la quantità necessaria ad assicurare l'innesto con il fango che andrà a sedimentarsi successivamente. Lo smaltimento del fango asportato dovrà essere eseguito nel rispetto della disciplina statale e regionale all'uopo vigente.

Il pozzo a perfetta tenuta stagna per lo stoccaggio provvisorio del liquame chiarificato deve essere interrato, munito di idoneo tubo di ventilazione e distante almeno 1,00 m dai muri di fondazione e non meno di metri dieci da condotte, pozzi o serbatoi di acqua potabile. Il proporzionamento sarà stabilito in funzione del numero di utenti e tenendo presente che lo svuotamento dovrà avvenire almeno mensilmente.

b)- per gli impianti con trattamento biologico o chimico lo smaltimento potrà avvenire per dispersione o percolazione mediante sub-irrigazione ai sensi della normativa statale e regionale ovvero nel sottosuolo e nei corpi idrici recipienti, nel qual caso dovranno rispettarsi i limiti di accettabilità previsti dal piano di risanamento delle acque per gli scarichi delle pubbliche fognature.

I controlli sugli scarichi sono effettuati dall'autorità preposta al rilascio delle autorizzazioni.

ART. 48 - RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 62, come V.1 - V.2 e S.1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto (E.A.A.P.) 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 dal responsabile dei servizi di igiene della A.S.L..

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 pavimenti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Negli edifici adibiti ad uso civile gli impianti idrosanitari, nonché quelli di cui al punto d)-terzo comma - del successivo art. 49 sono soggetti alla applicazione delle disposizioni della legge 5.3.1990 n° 46 sulle "Norme per la sicurezza degli impianti".

ART. 49 - IMPIANTO ELETTRICO - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come V e S nel successivo art.62 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

Negli edifici adibiti aduso civile sono soggetti all'applicazione della legge 5 marzo 1990 n°46 i seguenti impianti:

a)- impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

b)- impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

c)- impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;

d)- impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

e)- impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;

f)- impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

g)- impianti di protezione antincendio.

Sono altresì soggetti all'applicazione della suddetta legge n°46 del 1990 gli impianti di cui alla lettera a) del precedente comma relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario ed ad altri usi.

In particolare, per la progettazione, l'installazione, trasformazione e ampliamento, nonché per la collaudazione degli impianti di cui ai precedenti commi si applicano le norme della medesima legge n°46/90.

Il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati e soggetti alla predetta legge n°46/90, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

ART. 50 - DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

I fabbricati nuovi, o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati stessi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati contenitori: uno per il recupero della carta pulita, uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.), uno per la raccolta dei rifiuti particolari (pile, medicinali ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità ed allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2.000.

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

ART. 51 - ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 62, come V.1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art.62, come S.1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

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

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti (legge 13/7/1966 n.615 - Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, GU n.201 del 13/8/1966, DPR 24/10/1967 n.1288 -Regolamento per l'esecuzione della legge 13/7/1966, n.615, limitatamente agli impianti termici, suppl.GU n.6 del 9/1/1968) e DPR 24 maggio 1988 n. 203 -Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360, 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell' aria, ai sensi dell' art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183 (G.U. n. 140 S.O. del 16 giugno 1988) -

ART. 52 - IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere del responsabile dei servizi di igiene della A.S.L., può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria V e S.

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

Per gli impianti compresi tra quelli di cui al terzo e quarto comma del precedente art. 49, si applicano comunque le disposizioni della legge 5.3.1990 n°46.

ART. 53 - 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 (artt. 216 e 217 del RD 27/7/1934 n.1265, suppl.GU 9/8/1934 n. 186 - TU delle leggi sanitarie e DM 23/12/76 n.9, relativo all'elenco delle ind. insalubri), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

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

*responsabile dei servizi d'igiene della A.S.L.

CAPITOLO VIII° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 54 - NORME DI SICUREZZA ANTINCENDI PER GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

Per gli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio uguale o superiore a 12.00 m. (altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, fino al livello del piano esterno più basso) si applicano le norme di sicurezza antincendi stabilite dal D.M. 16 maggio 1987 n°246.

In particolare, per gli edifici di nuova costruzione, ovvero per quelli esistenti in caso di ristrutturazione con modifiche sostanziali (rifacimento di oltre il 50% dei solai, rifacimento strutturale delle scale o aumento di altezza) devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

1)- gli accessi all'area dove sorgono gli edifici devono avere i seguenti requisiti minimi:

- larghezza: 3,50 m; altezza libera: 4,00 m;
- raggio di volta: 13,00 m; pendenza: non superiore al 10%;
- resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore e 12 sull'asse posteriore, passo 4,00 m).

Deve essere assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale dei VV.F. secondo lo schema allegato al D.M. 246/87; qualora tale requisito non sia soddisfatto, gli edifici fino a 24 m di altezza devono essere dotati almeno di scale del tipo protette.

2)- per gli edifici di altezza da 12 m. a 24 m. deve essere assicurata una compartimentazione antincendio (costituita anche da più piani) di superficie totale non superiore a 8000 mq.

3)- le caratteristiche di resistenza al fuoco dei vani scala, degli elementi di suddivisione dei compartimenti e del vano corsa ascensore devono essere REI 60, secondo le definizioni del D.M. 26 giugno 1984.

4)- la larghezza minima delle rampe delle scale non deve essere inferiore a 1,05 m, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Le rampe devono preferibilmente essere rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo e che la

pedata del gradino sia almeno 30 cm misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno.

5)- ogni scala può servire al massimo una superficie coperta per piano non superiore a mq 500.

6)- un vano scala deve avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore ad 1mq; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione degli agenti atmosferici.

7)- nel vano corsa dell'ascensore non possono essere poste canne fumarie, condutture o tubazioni che non appartengano all'impianto ascensore; quando il numero degli ascensori è superiore ad uno, essi devono essere disposti in vani distinti.

8)- nel vano corsa ascensore sono ammesse soltanto le aperture degli accessi alle porte di piano, i portelli di ispezione e/o porte di soccorso con le stesse caratteristiche di resistenza al fuoco del vano corsa, nonché le aperture permanenti consentite dalle specifiche normative fra vano corsa e locale macchine e/o delle pulegge di rinvio, oltre alle aperture di areazione e scarico come di seguito indicato.

9)- il vano corsa deve avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore al 3% dell'area della sezione orizzontale del vano stesso, e comunque non inferiore a 0,20 mq; tale aerazione può essere ottenuta tramite camini, che possono attraversare il locale macchine, purché realizzati con caratteristiche di REI60; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi di protezione dagli agenti atmosferici.

10)- il locale macchine ascensore deve essere separato dagli altri ambienti dell'edificio con strutture di resistenza al fuoco REI 60; l'accesso al locale macchine deve avere caratteristiche REI 60, ovvero se il locale è ubicato sul terrazzo, può avvenire attraverso vano munito di porta metallica. La superficie netta di aerazione permanente deve essere non inferiore al 3% della superficie del pavimento con un minimo di 0,05 mq e sfociante all'aperto ad un altezza almeno pari a quella dell'apertura di aerazione del vano corsa.

11)- per le comunicazioni con le aree a rischio specifico (autorimesse, locali di esposizione o vendita, ecc.) e per la sistemazione di dette aree valgono le disposizioni in vigore. Sono consentite comunicazioni tra scale, ascensori e locali cantinati pertinenti le abitazioni del tipo diretto per edifici di altezza fino a 24 m, ovvero tramite disimpegno con pareti REI 60 e porte REI 60 per altezze oltre m. 24.

12)- le scale ed i gradini di androni e passaggi comuni devono essere realizzati con materiali di classe antincendio zero. Sono ammessi i materiali di rivestimento di classe uno per androni, passaggi comuni e per i rivestimenti delle scale e gradini. Non sono soggetti a tali prescrizioni le scale ed i passaggi interni ad unità immobiliari.

13)- per gli impianti di produzione calore, da realizzarsi in base alle norme vigenti, è ammessa l'installazione entro il volume degli edifici nel caso di combustibile liquido o solido o gassoso con densità rispetto all'aria inferiore a 0,8; nel caso di gas con densità superiore o uguale a 0,8 e per edifici fino a 24m di altezza, è vietata l'installazione di tali impianti nei piani interrati.

14)- le condutture principali dei gas combustibili devono essere esterne al fabbricato ed a vista. Sono ammessi attraversamenti di locali purché le tubazioni siano poste in guaina metallica aperta alle due estremità comunicante con l'esterno e di diametro superiore di almeno due centimetri rispetto al diametro della tubazione interna.

ART. 55 - CENTRALI TERMICHE

A) - CENTRALE TERMICA A COMBUSTIBILE LIQUIDO:

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia (circolare Min. Int. 29 luglio 1971 n°73 e successive integrazioni ed aggiornamenti).

2) il canale da fumo del camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono essere conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicate all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - CENTRALE TERMICA A GAS DI RETE:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;

2) le strutture dei locali e le caratteristiche degli stessi e dei relativi impianti devono essere realizzati in base alle disposizioni vigenti in materia (circolari Min. Int. n°68 del 25.2.1989 e n°26 del 23.3.1970 e successivi integrazioni ed aggiornamenti.

3) il misuratore di gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti (legge 6 dicembre 1971 n°1083 e D.M. 7 giugno 1973 relativo alle norme UNI-CIG), secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 56 - AUTORIMESSE

Le autorimesse ad uso privato con un numero massimo di autoveicoli non superiore a 9 (nove), risultante da apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata sotto la responsabilità del proprietario, o del titolare del diritto all'uso del locale, devono rispettare le seguenti disposizioni di cui al D.M. 1°.2.1986:

a)- le strutture orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo REI 60 nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili se del tipo isolato;

b)- le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili;

c)- La superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale;

d)- l'altezza del locale deve essere non inferiore a m. 2,40;

e)- l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno REI 30 nel caso di autorimesse del tipo misto ovvero con materiali non combustibili per le autorimesse del tipo isolato;

f)- ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti o in alto o in basso di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.

Per le autorimesse aventi capacità di parcamento superiore a nove autoveicoli si applicano le disposizioni della specifica normativa di cui al D.M.I. 1° febbraio 1986 ed il rilascio del relativo certificato di agibilità è subordinato al collaudo da parte del comando provinciale dei VV.F.

ART. 57 - IMPIANTI IDRICI DI DIFESA ANTINCENDI

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni in difesa antincendi:

a)- gli edifici con altezza maggiore o uguale a m24;

b)- i fabbricati destinati alla collettività o con afflusso di pubblico quali:

- alberghi, pensioni e simili con oltre 50 camere, ovvero con oltre 11 camere se con scale non protette;
- locali di spettacolo, sale di riunione e di intrattenimento in genere, con capienza superiore a 100 posti;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi e simili per oltre 100 persone presenti;
- ospedali, case di cura e simili con oltre 25 posti letto;
- locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a 1000 mq (compresi i servizi);
- locali adibiti a deposito di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1000 mq;
- aziende ed uffici nei quali siano occupati oltre 500 addetti;
- autorimesse private o pubbliche, ricovero natanti e simili con superfici maggiori a 1000 mq ovvero con capacità superiore a 50 autoveicoli e simili;
- tipografie ed attività similari con superfici maggiori a 1000 mq;
- stabilimenti ed impianti industriali o artigianali compresi nell'elenco di cui all'allegato b) del D.M. 8 marzo 1985.

Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dalle disposizioni vigenti.

ART. 58 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità, come stabilito al precedente art. 36, ed in tutti i casi in cui esso è previsto dalla vigente legislazione in materia.

ART. 59 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO

Gli impianti domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

ART. 60 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

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

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

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

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

ART. 61 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

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

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

CAPITOLO IX° - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

ART. 62 - 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: V.1 e V.2.

La categoria V.1 comprende:

a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

b) alloggi monostanza;

c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

La categoria V.2 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 auto ma a riparazioni, lavaggi controlli, vendite;

e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si individuano in S.1, S.2, S.3.

Il tipo S.1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S.2 comprende:

a) scale che collegano due o più piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia e stenditoi;

g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S.3 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 innanzi elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 63 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) locali di categoria V.1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.1 nel precedente art. 62 non deve essere inferiore a m.2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, l'altezza media deve essere di m. 2,70 con minimo di gronda di m. 2,00.

2) locali di categoria V.2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.2 nel precedente art. 62, non deve essere inferiore a m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria V.2 nei quali sia prevista la presenza temporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata in m 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianto speciali di aerazione e di aria condizionata.

3) locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S.1, S.2, con esclusione dei punti a) e g), ed S.3, con esclusione del punto C), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S.2 e S.3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria V, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria V. 1

Per ogni abitazione 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 V.1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria V.1 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 una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m 2,10.

I locali V.1 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 25 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno.

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

2) Locali di categoria V.2

I locali di categoria V.2 salvo prescrizione 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 dalle leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria V se non attraverso un disimpegno, salvo in caso di unità immobiliare

(appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso 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 S.1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come V.1 punto c) e V.2 punti a), c) e d) nel precedente art. 62, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S.1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali V.1 e V.2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S.1, 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 S.1 di dimensioni minime m.1,80 x m. 1,80.

I locali S.2 di cui alla lettera g) del precedente art. 60, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

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

I locali di categoria V.1 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 V.2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria V.1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

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

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

I locali di categoria S.1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianti di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S.3 possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati, ed essere senza aria e luce diretta.

ART. 64 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria V1, V2 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 V1 e V2, appartenenti a piani abitati sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 65 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientra nella categoria V purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 2,00 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

I soppalchi nei locali abitabili che non interessano pareti finestrate sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/3 della superficie del locale;

- l'altezza minima ottenuta non scenda sotto i m. 2,20 sia superiormente che inferiormente al soppalco stesso;

- i soppalchi siano aperti e la parte superiore sia munita di balaustra;

- la superficie aeroilluminata del locale sia almeno pari alla somma delle superfici spettanti alla parte di locale libero e alla superficie superiore e inferiore del soppalco medesimo, nel rapporto di 1/8 con la superficie finestrata.

ART. 66 - PIANI SEMINTERRATI

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

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

ART. 67 - PIANI INTERRATI

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

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria V e S1.

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

Possono essere considerati anche locali di categoria S1 nel caso in cui siano annessi a locali di categoria S2 - punti c) e d) e di categoria S3 - punto d) purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche.

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

ART. 68 - SOTTOTETTI

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza media eccedente i m 2.00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderia e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensione superiore di quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 63, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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

ART. 69 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

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

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

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, rapporto minimo di illuminazione e areazione come stabilito per i locali di categoria V1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello.

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

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

CAPITOLO X° - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 70 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE "

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette " barriere architettoniche ", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedite 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 (strettoie, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.)

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione e la modificazione di edifici ed attrezzatura, 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. In particolare i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni della legge 9.1.89 n°13 e del relativo regolamento di attuazione D.M. 14.6.89 n°236.

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

ART. 71 - CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITA', L'ADATTABILITÀ' E LA VISITABILITA'

In relazione alle finalità del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

La visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno dell'edificio o delle unità immobiliari che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità. L'adattabilità è, per tanto, una accessibilità differita.

L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

a)- gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali;

b)- le parti comuni.

Negli edifici residenziali con più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

Devono inoltre essere accessibili:

a)- almeno il 5% (cinque percento) degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di una unità immobiliare per ogni intervento. Qualora le richieste di alloggi accessibili superino la suddetta quota, alle richieste eccedenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978n°384.

b)- gli ambienti destinati ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;

c)- gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5 del D.M. 14 giugno 1989 n°236.

Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

a)- negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie, il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili.

b)- nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre ad un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria ed il guardaroba;

c)- nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e i servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo, determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 5 del DM 14 giugno 1989 n°236, sono accessibili;

d)- nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;

e)- nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione di svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.

Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta non inferiore a 50 mq, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione di svolta.

f)- nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

g)- negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

Ogni unità immobiliare qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal DM 14 giugno 1989 n°236.

Gli altri criteri di progettazione per l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità, nonché le specificazioni prescrittive di funzionalità e dimensioni con le relative soluzioni tecniche conformi, sono stabilite dalle disposizioni del DM 14 giugno 1989 n°236.

Per i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, redatta da professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge 9.1.1989 n°13 (e relativo Regolamento di attuazione) DM 14 giugno 1989 N°236.

ART. 72 - ELABORATI TECNICI - COGENZA DELLE PRESCRIZIONI - VERIFICHE

Gli elaborati tecnici del progetto, allegato alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità di cui agli articoli che seguono.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimento tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Le specificazioni contenute nell'art. 8 del D.M. n° 236/89 hanno valore prescrittivo; le soluzioni tecniche contenute nell'art.9 del medesimo decreto, anche se non basate su tali specificazioni, sono ritenute rispondenti ai criteri di progettazione e quindi accettabili li in quanto sopperiscono alle riduzioni dimensionali con particolari soluzioni spaziali o tecnologiche.

Tuttavia in sede dì progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.

In questo caso la dichiarazione ai sensi della Legge n. 13/89m di cui all'ultimo comma del precedente arti. 71, deve essere accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

La conformità del progetto alle prescrizioni del D.M. n. 236 del 1989 e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche di cui sopra sono certificate dal professionista abilitato, ai sensi dell' art. 1 della Legge 8 gennaio 1989 n. 13, con la dichiarazione di cui all'ultimo comma del precedente art. 71. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinata alle verifica di tale conformità compiuta dall'U.T.C. competente o dal Tecnico eventualmente incaricato all'uopo dal Comune.

L'eventuale dichiarazione di non conformità del progetto o il mancato accoglimento di eventuali soluzioni tecniche alternative devono essere motivati.

L e prescrizioni del D.M. n. 236 del 1989 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 - comma 3 - della Legge n. 13/89, sono ammesse deroghe alle norme del suddetto D.M. n. 236 del 1989 in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le suddette deroghe sono successe dal Sindaco in sede di provvedimento autorizzativo, previo parere favorevole dell'U.T.C. competente o del Tecnico incaricato dal Comune.

Il Sindaco, nel rilasciare la licenza di abitabilità o di agibilità ai sensi dell'art. 221 del R.D. 27.7.1934 n. 265, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine il Sindaco può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un Tecnico abilitato.

ART. 73 - DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI.

Non è soggetta a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione l'esecuzione delle opere edilizie relative a:

- innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 (1° comma) della legge 33.3.1971 n. 1 1 8 ed all'art. 1del D.P.R. 27.4.1978 n. 384;
- realizzazione di percorsi attrezzati ed installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati.

Per la realizzazione delle predette opere e delle opere interne, come definite dall'art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47, contestualmente all'inizio dei lavori, in luogo di quella prevista dal predetto art. 26, l'interessato presenta al Sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.

Qualora le opere di cui al precedente 1° comma consistano in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e successive modificazione ed integrazioni.

Le opere di cui al precedente 1° comma possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento edilizio, anche per i cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Per gli interventi di cui al precedente 1° comma, ove l'immobile sia soggetto al vincolo delle leggi n. 1497 e n. 1o89 del 1939, valgono le disposizioni degli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89.

ART. 74 - SPAZI ESTERNI - PERCORSI PEDONALI - PARCHEGGI - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ'.

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedite capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.

I percorsi devono presentare un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percosso con bastone

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze, ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche., In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporsi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm., e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.

Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

IIpercorso pedonale deve avere una larghezza minima di 90 cm. ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedie a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 m. di sviluppo lineare, con spazi di manovra dimensionati come stabilito dall' art. 8 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

Per gli edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte all'uso pubblico, la larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50.

Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo deve avvenire in piano; ove sia indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno m. 1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, deve risultare in piano e priva di qualsiasi interruzione.

La pendenza longitudinale non deve superare di norma il 5%; tale pendenza può essere elevata fino a un massimo dell' 8% solo quando siano previsti:

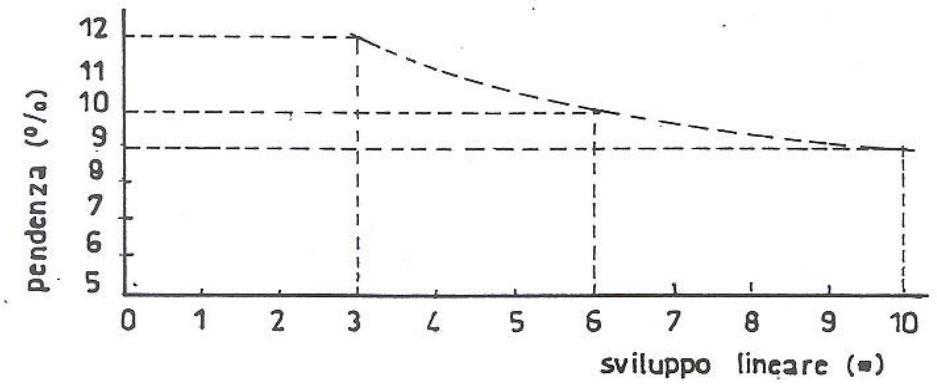
a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

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

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

Per pendenze del 5% è necessario prevedere un ripiano orizzontale di sosta, di profondità almeno 1,50 m., ogni 15 m. di lunghezza del percorso.

Nei casi di adeguamento sono ammesse pendenze superiori al 6%, con un rapporto però tra pendenza e lunghezza della rampa che deve essere comunque inferiore a quelli individuati dalla linea d'interpolazione del seguente grafico:



la pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1%: In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%.

Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di 2,5 cm..

Fino ad un'altezza minima di 2,10 m. dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole e rispondente ai requisiti dell'art. 8 del D.M. n.236/'89. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione devono essere contenute in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedie a ruote.

I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili.

Si considera accessibile un parcheggio quando esso è complanare alle aree pedonali di servizio o quando ad esse è collegato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture al servizio delle persone disabili deve avere dimensioni tali da consentire anche il movimento del disabile nelle fasi di trasferimento; deve essere evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50, o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura, ad una distanza non superiore a m. 50 dal predetto accesso.

ART. 75 - UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ

1) - PORTE

Le porte di accesso di ogni unità ambientale devono essere facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti devono essere complanari.

Occorre dimensionare adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

Sono ammessi dislivelli in corrispondenza del vano della porta di accesso di una unità immobiliare, ovvero negli interventi di ristrutturazione, purché questi siano contenuti e tali comunque da non ostacolare il transito di una persona su sedie a ruote.

Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità la porta deve essere tale da consentire una agevole apertura della/e ante da entrambi i lati di utilizzo, sono consigliabili porte scorrevoli o con anta a libro, mentre devono essere evitate le porte girevoli, a ritorno automatico non ritardato e quelle vetrate se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono da preferire le maniglie del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate.

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm.. La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm..

Gli spazi antistanti e retrostanti la porta devono essere dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di cui all'art. 8 del D.M. n. 236/'89.

L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 86 e 95 cm. (consigliata 90 cm.).

Devono, inoltre, essere preferite soluzioni per le quali le singole ante delle porte non abbiano larghezza superiore ai 120 cm., e gli eventuali vetri siano collocati ad una altezza di almeno 40 cm. dal piano del pavimento. L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore ad 8 Kg.

2) -<u>PAVIMENTI</u>

I pavimenti devono essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdrucciolevoli, secondo i requisiti dell' art. 8 del D.M. n. 236/'89 (punto 8.2.2).

Eventuali differenze di livello devono essere contenute, ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Qualora i pavimenti presentino un dislivello, questo non deve superare i 2,5 cm. e deve essere segnalato con variazioni cromatiche; lo spigolo di eventuali soglie deve essere arrotondato.

Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante una adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.

I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni da sostegno, ecc.; gli zerbini devono essere incassati e le guide solidamente ancorate.

3) - INFISSI ESTERNI

Le porte, le finestre e le porte finestre devono essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali.

I meccanismi di apertura e chiusura devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione.

Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentano la visuale alla persona seduta, adottando preferibilmente soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm. di altezza del calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm. e inattraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro. Devono comunque garantirsi i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono essere usate esercitando una pressione non superiore a Kg. 8.

4) ARREDI FISSI

per la disposizione degli arredi fissi e le loro caratteristiche tecniche ai fini dell'accessibilità dell'unità ambientale, valgono le specificazioni degli articoli 4 ed 8 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (punti 4.1.4. e n. 8.1.4.).

5) - TERMINALI DEGLI IMPIANTI

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando ed i citofoni, devono essere, per tipo e posizione planimetrica, tali da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedie a ruote; devono inoltre essere facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità ed essere protetti dal danneggiamento per urto.

Essi devono essere posti ad un'altezza compresa tra i 40 ed i 140 cm.; lo schema delle altezze consigliate per la loro collocazione è definito all'art. 8 del D.M. n. 236/'89 (punto 8.1.5).

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 ed i 3,90 m. dal pavimento.

6) SERVIZI IGIENICI

Nei servizi igienici devono essere garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

Deve essere garantito in particolare:

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza e, ove presente, al bidet, nella misura minima di 100 cm. misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo nella misura non inferiore ad 80 cm. misurati dal bordo anteriore del lavabo, che deve essere del tipo a mensola;
- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca, nella misura non inferiore a 140 cm. lungo la vasca con profondità minima di 80 cm.;
- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della vasca;
- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla doccia, che deve essere a pavimento e dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:

- i lavabi devono avere il piano superiore posto a cm. 80 dal calpestio ed essere sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
- i w.c. ed i bidet preferibilmente sono del tipo sospeso, in particolare l'asse della tazza w.c. o del bidet deve essere posto ad una distanza minima di cm. 40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm. 75 - 80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm. 45 - 50 dal calpestio;
- qualora l'asse della tazza w.c. o bidet sia distante più di 40 cm. dalla parete, si deve prevedere a cm. 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento.

Negli alloggi accessibili di edilizia residenziale sovvenzionata di cui al precedente art. 71 deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontale e/o verticali in vicinanza degli apparecchi; il tipo e le caratteristiche dei maniglioni corrimano devono essere conformi alle specifiche esigenze riscontrabili successivamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio e posti in opera in tale occasione.

Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico è necessario prevedere e installare il corrimano in prossimità della tazza w.c., posto ad un'altezza di cm. 80 dal piano di calpestio, e di diametro cm. 3-4; se fissato a parete deve essere posto a cm. 5 dalla stessa.

Nei casi di adeguamento è consentita la eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio laterale di accostamento alla tazza w.c. e di definire sufficienti spazi di manovra.

Negli alloggi di edilizia residenziale nei quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persone su sedia a ruote.

Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

Si deve dare preferenza a rubinetti con manovra a leva e, ove prevista, con erogazione dell'acqua calda regolabile mediante miscelatori termostatici, e a porte scorrevoli o che aprono verso l'esterno.

Valgono inoltre le disposizioni dell' art. 14 del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, per quanto non in contrasto con le suddette prescrizioni.

7)- CUCINE

Nelle cucine, gli apparecchi, e quindi i relativi punti di erogazione, devono essere preferibilmente disposti sulla stessa parete o pareti contigue. Al di sotto dei principali apparecchi e del piano di lavoro va previsto un vano vuoto (corrispondente ad uno spazio libero dell'altezza minima di cm. 70 dal calpestio) per garantire un agevole accostamento anche da parte della persona su sedia a ruote. In spazi limitati sono da preferirsi porte scorrevoli o a libro.

8) - BALCONI E TERRAZZE

La sogli interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote: E' vietato l'uso di porte finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote.

Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta finestra, deve avere una profondità entro la quale sia inscrivibile una circonferenza di diametro 140 cm., tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote.

Ove possibile si deve dare preferenza a parapetti che consentano la visuale anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno; il parapetto deve avere una altezza minima di 100 cm. ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro.

9) - PERCORSI ORIZZONTALI

Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

I corridoi non devono presentare variazioni di livello; in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere non inferiore a cm. 100 e tale da garantire il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote, con

allargamenti dimensionali secondo gli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2 del D.M. n. 236/'89: Questi allargamenti devono di preferenza essere posti nelle parti terminali dei corridoi e previsti comunque ogni 10 m. di sviluppo lineare degli stessi.

Per le parti di corridoio o disimpegni sulle quali si aprono porte devono essere adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1. del D.M. n. 236/'89; nel rispetto anche dei versi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui al punto 8.1.1 del medesimo Decreto; le dimensioni ivi previste devono considerarsi come minimi accettabili.

Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) deve prevedere una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.

Per gli edifici compresi nella categoria A di cui al precedente art. 70, la larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di metri 1,50 e negli stessi non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o abbassati alle pareti.

ART. 76 - SCALE E RAMPE - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ'

1) SCALE

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo . Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm.): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62 ÷ 64 cm..

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono una larghezza minima di 1,20 m. ed avere una pendenza costante per l'intero sviluppo della scala.

Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità.

I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucciolevole a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo preferibilmente 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 tra un minimo di 2 cm. ed un massimo di 2,5 cm..

Un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a 30 cm. dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa.

Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano. Il parapetto deve avere un'altezza minima di 1,00 m. ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10. I corrimano devono essere di facile prendibilità e realizzati con materiale resistente e non tagliente. In corrispodenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il corrimano deve essere posto ad un'altezza compresa tra 0,90÷1,00 metro. Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto ad un'altezza di o,75 m..

Il corrimano sul parapetto o parete piena deve essere distante da essi almeno 4 cm..

Le scale comuni e quelli degli edifici aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:

a) - la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
b) - la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
c) - il corrimano deve essere installato su entrambi i lati;
d) - in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;
e) - è preferibile una illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anch'essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo;
f) - le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o che non sono di suo pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m..

In tal caso devono comunque essere rispettati il rapporto tra alzata e pedata (in questo caso minimo 25 cm.), e l'altezza minima del parapetto.

2) RAMPE

Non viene considerato accessibile il superamento di un dislivello superiore a 3,20 m. ottenuto esclusivamente mediante rampe inclinate poste in successione.

La larghezza minima di una rampa deve essere:

- di m. 0,90 per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;
- di m. 1,50 per consentire l'incrocio di due persone.

Ogni 10 metri di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa deve prevedere un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 x 1,50 m., ovvero 1,40 x 1,70 m. in senso trasversale e 1,70 m. in senso longitudinale al verso di marcia, oltre l'ingombro di eventuali porte.

Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non pieno, la rampa deve avere un cordolo di almeno 10 cm. di altezza.

Valgono in generale per le rampe accorgimenti analoghi a quelli definiti per le scale.

La pendenza di una rampa va definita in rapporto alla capacità di una persona su sedia a ruote di superarla e di percorrerla senza affaticamento, anche in relazione alla lunghezza della stessa.

La pendenza delle rampe non deve superare l'8%.

Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa secondo l'interpolazione lineare ricavata dal grafico del precedente art. 74.

ART. 77 - ASCENSORI - SERVOSCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI – CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ

1) ASCENSORI

L'ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo automatico e di dimensioni tali da permettere l'accesso alla sedia a ruote.

A)- Negli edifici di nuova edificazione, non residenziali, l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,40 di profondità e 1,10 di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m. posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 x1,50 m..

B) Negli edifici di nuova edificazione residenziali l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,30 m. di profondità e 0,95 m. di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m. posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 x 1,50m..

C) L'ascensore, in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,20 m. di profondità e 0,80 m. di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,75 m. posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,40 x 1,40 m.

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

Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo a scorrimento automatico. Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica.

In tutti i casi le porte devono rimanere aperte per almeno 8 secondi ed il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 sec..

L'arresto ai piani deve avvenire con autolivellamento con tolleranza massima +/- 2 cm. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere i bottoni ad un'altezza massima compresa tra 1,10 e 1,40 m.; per ascensori del tipo a), b) e c) la bottoniera interna deve essere posta su una parete laterale ad almeno cm. 35 dalla porta della cabina.

Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme deve essere posto un citofono ad altezza compresa tra 1,10 m. e 1,30 m. ed una luce di emergenza con autonomia minima di 3 ore. I pulsanti di comando devono prevedere la numerazione in rilievo e le scritte con traduzione in Braille: in adiacenza alla bottoniera esterna deve essere posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille.

Si deve prevedere la segnalazione sonora dell'arrivo al piano, un dispositivo luminoso per segnalare ogni eventuale stato di allarme e, ove possibile, l'installazione di un sedile ribaltabile con ritorno automatico.

Il ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina deve avere una profondità tale da contenere una sedia a ruote e consentirne le manovre necessarie all'accesso.

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

2) SERVOSCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI

Per servoscala e piattaforma elevatrice si intendono apparecchiature atte a consentire, in alternativa ad un ascensore o rampa inclinata, il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Tali apparecchiature sono consentite in via alternativa ad ascensori negli interventi di adeguamento o per superare differenze di quote continue.

Le apparecchiature stesse devono essere rispondenti alle specifiche tecniche di cui al punto 8.1.13. del D.M. n. 236; devono garantire una agevole accesso e stanziamento della persona in piedi, seduta o su una sedia a ruote, e agevole manovrabilità dei comandi e sicurezza sia delle persone trasportate che di quelle che possono venire in contatto con l'apparecchiatura in movimento.

A tal fine le suddette apparecchiature devono essere dotate di sistemi anticaduta, anticesoiamento, antischiacciamento, antiurto e di apparati atti a garantire sicurezza di movimento, meccaniche, elettriche e di comando.

Lo stanziamento dell'apparecchiatura deve avvenire preferibilmente con la pedana o piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

Lo spazio antistante la piattaforma, sia in posizione di partenza che di arrivo, deve avere una profondità tale da consentire una agevole accesso o uscita da parte di una persona su sedia a ruote.

ART. 78 - AUTORIMESSE - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITÀ

II locale per autorimessa deve avere collegamenti con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita idonei all'uso da parte della persona su sedia ruote.

Le autorimesse singole e collettive, ad eccezione di quelle degli edifici residenziali per i quali non è obbligatorio l'uso dell'ascensore e fatte salve le prescrizioni antincendio, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento, che arrivino alla stessa quota di stazionamento delle auto, ovvero essere raccordate alla quota di arrivo del mezzo di sollevamento, mediante rampe di modesto sviluppo lineare ed aventi pendenza massima pari all' 8%.

Negli edifici aperti al pubblico devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50, o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, da riservarsi gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili.

Nella quota parte di alloggi di edilizia residenziale pubblica immediatamente accessibili di cui al precedente art. 71 devono essere previsti posti auto con le caratteristiche di cui sopra in numero pari agli alloggi accessibili.

Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in prossimità del mezzo di sollevamento ed in posizione tale da cui sia possibile in caso di emergenza raggiungere in breve tempo un "luogo sicuro statico", o una via di esodo accessibile.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture al servizio delle persone disabili deve avere dimensioni tali da consentire anche il movimento del disabile nelle fasi di trasferimento; deve essere evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali.

Le rampe carrabili e/o pedonali devono essere dotate di corrimano.

ART. 79 - SEGNALETICA - RACCORDI CON LA NORMATIVA ANTINCENDIO

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni accessibili devono essere installati, in posizioni tali da essere agevolmente visibili, cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che forniscono una adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone ad impedite o ridotte capacità motorie; in tal caso i cartelli indicatori devono riportare anche il simbolo internazionale di accessibilità di cui all' art. 2 del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384.

I numeri civici, le targhe e i contrassegni di altro tipo devono essere facilmente leggibili.

Negli edifici aperti al pubblico deve essere predisposta una adeguata segnaletica che indichi le attività principali ivi svolte ed i percorsi necessari per raggiungerle.

Per i non vedenti è opportuno predisporre apparecchi fonici per dette indicazioni, ovvero tabelle integrative con scritte in braille. Per facilitarne l'orientamento è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata.

In generale, ogni situazione di pericolo deve essere resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche che a quelle visive.

Qualsiasi soluzione progettuale per garantire l'accessibilità o la visitabilità deve comunque prevedere una adeguata distribuzione degli ambienti e specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi di incendio anche nei confronti di persone

con ridotta o impedita capacità motoria. A tal fine dovrà essere preferita ove tecnicamente possibile e nel rispetto delle vigenti normative, la suddivisione dell'insieme edilizio in "compartimenti antincendio", piuttosto che l'individuazione di "sistemi di via d'uscita" costituiti da scale di sicurezza non utilizzabili dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La suddivisione in compartimenti, che costituiscono "luogo sicuro statico" così come definito dal D.M. 30 novembre 1983, deve essere effettuata in modo da prevedere ambienti protetti opportunamente distribuiti ed in numero adeguati, resistenti al fuoco e facilmente raggiungibili in modo autonomo da parte delle persone disabili, ove attendere i soccorsi.

ART. 80 - ACCESSIBILITÀ NELLE STRUTTURE SOCIALI, NEGLI EDIFICI SEDI DI AZIENDE O IMPRESE SOGGETTE AL COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO E NELLE SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLO

Nelle strutture destinate ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali e sportive, devono essere rispettate quelle prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente art. 75, atte a garantire il requisito di accessibilità.

Limitatamente ai servizi igienici, il requisito si intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è accessibile alle persone su sedia a ruote. Qualora un edificio, per le dimensioni e per il tipo di afflusso e utilizzo, debbano essere previsti più nuclei di servizi igienici, anche quelli accessibili alle persone su sedia a ruote devono essere incrementati in proporzione.

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

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

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo 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 riservate alle persone utilizzanti sedie a ruote.

Per le persone utilizzanti sedie a ruote, gli stalli liberi, ad essi riservati, devono essere in numero pari a 2 posti ogni 400 o frazione di 400 posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

-lunghezza: 1,20-1,40 m.

-larghezza: 1,10 m.;

- spazio libero, anteriore o posteriore per la manovra d'uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00m.;

-il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

ART. 81 - ACCESSI - PIATTAFORME DI DISTRIBUZIONE

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 2,50 cm.. e la soglia deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

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

Al fine di agevolare lo spostamento della struttura edilizia, il passaggio dei percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia col 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 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 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.

ART. 82 - IMPIANTI TELEFONICI

Al fine di consentire l'uso degli impianti telefonici pubblici anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie debbono adottarsi 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 attrezzata e strutturata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve superare cm. 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90x1,30 m.;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85m.;
- 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 un'altezza di 0.45m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80m.

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 ruote. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere le caratteristiche di cui al precedente punto a).

ART. 83 - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER LA VISITABILITÀ

1) - RESIDENZA

Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui al precedente art. 71, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi di collegamento.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 1), 6) e 9) del precedente art. 75 ed all'art. 74 nonché alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche.

In particolare con i percorsi orizzontali devono vedersi anche le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

2)- SALE E LUOGHI PER RIUNIONI, SPETTACOLI E RISTORAZIONE

Nelle sale e nei luoghi per riunioni e spettacoli, almeno una zona deve essere agevolmente raggiungibile, anche dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, mediante un percorso continuo in piano o raccordato con rampe, ovvero mediante ascensore o altri mezzi di sollevamento.

Qualora le attività siano soggette alla vigente normativa antincendio, detta zona deve essere prevista in posizione tale che, nel caso di emergenza, possa essere agevolmente raggiunta una via di esodo accessibile o un "luogo sicuro statico".

In particolare, la sala per riunione, spettacolo e ristorazione deve inoltre:

- essere dotata di posti riservati per persone di ridotta capacità motoria, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due;
- essere dotata, nella stessa percentuale, di spazi liberi riservati per le persone su sedia a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
- essere consentita la accessibilità ad almeno un servizio igienico e, ove previsti, al palco, al palcoscenico ed almeno ad un camerino spogliatoio con relativo servizio igienico.

Nelle sale di ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone

con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedie a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di una dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote. Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

Per consentire la visitabilità nelle sale e nei luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione si devono rispettare quelle prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente art. 75, che sono atti a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

3) - STRUTTURE RICETTIVE

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibile anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedie a ruote.

Qualora le stanze non dispongano di servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a quaranta o frazione di quaranta, aumentato di altre due ogni quaranta stanza o frazione di quaranta in più.

In tutte le stanze è opportuno prevedere l'apparecchio per la segnalazione, sonora o luminosa, di allarme.

La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinati alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive, si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente art. 75, atti a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

4) - LUOGHI PER IL CULTO

I luoghi per il culto devono avere almeno una zona della sala per le funzioni religiose in piano, raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato tramite rampe.

A tal fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente art. 75, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito specifico.

5) - ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO

Negli altri luoghi aperti al pubblico deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

A tal fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente art. 75, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito.

Questo locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile, devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

6) ARREDI FISSI

Per assicurare la visitabilità, gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie.

A riguardo valgono le prescrizioni di cui al punto 4) del precedente art. 75.

7) - VISITABILITA' C0NDIZI0NATA

Negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nei precedenti articoli, nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita incapacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 384/'78.

ART. 84 - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER LA ADATTABILITÀ

1) - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli edifici di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano n è la struttura portante, n è la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.

A tale proposito quando all'interno di unità immobiliari a più livelli, per particolari conformazioni della scala, non è possibile ipotizzare l'inserimento di un servoscala con piattaforma, deve essere previsto uno spazio idoneo per l'inserimento di una piattaforma elevatrice.

2) - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

Negli interventi di ristrutturazione si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli descritti per la nuova edificazione, fermo restando il rispetto della normativa vigente a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un adeguato deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza.

CAPITOLO XI° - PRESCRIZIONI VARIE PER I MATERIALI DA COSTRUZIONE, CARATTERI ESTERNI DEGLI EDIFICI E L'ARREDO URBANO

ART. 85 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché sull'accettabilità, qualità ed impiego di materiali e sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

In materia si richiamano le seguenti disposizione legislative:

- Regio Decreto 16.11.1939, n.2228 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici;
- Regio Decreto 16.11.1939, n. 2229 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- Regio Decreto 16.4.1939, n.2230 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico;
- Regio Decreto 16.11.1939, n.2231 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione delle calci;
- Regio Decreto 16.11.1939, n.2232 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione;
- Regio Decreto 16.11.1939, n.2233 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi;
- Regio Decreto 16.11.1939, n.2234 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione;
- Regio Decreto 17.11.1939, n.2235 (suppl.GU n.92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie;
- Legge 5.11.1971, n.1086 (GU n.321 del 21.12.1971): Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica;
- Legge 26.11.1962, n.1684 (suppl.Ord.n.1 GU 22.12.1962, n.326): provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- Legge 2.2.1974, n.64 (GU 21.3.1974, n.76): provvedimenti per la costruzione con particolare prescrizione per le zone sismiche - DM 3.3.1975 (suppl.Ord. GU 8.4.1975, n.93).

- Legge 5.3.90 n. 46 (norme perla sicurezza degli impianti) e DPR n. 447/6.12.9- DPR n. 392/18.4.94

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

ART. 86 - ZOCCOLATURE

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

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

ART. 87 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto su pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio (quali ad esempio porte, gelosie e persiane), che nel caso invece in cui la strada sia fornita di marciapiedi, non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50.

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali aggetti non potrà essere minore di m 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni, prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate del filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare i cm 120 il filo del fabbricato.

Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a m 14; con le limitazioni dei balconi e dei bow-windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

La lunghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà del fronte dell' edificio a filo stradale.

I bow-windows, le costruzioni in aggetto, ed i balconi non devono costituire limitazione di visuale laterale degli edifici contigui.

La distanza in proiezione orizzontale dal confine non deve essere inferiore a m 3,00 per i bow-windows e le costruzioni in aggetto e m 1,50 per i balconi.

Qualsiasi aggetto, con la sola esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm 70, si considera nei riguardi del distacco minimo tra i fabbricati e della distanza minima dai confini.

Indipendentemente dalle limitazioni innanzi prescritte, qualsiasi aggetto potrà essere vietato o ridotto in riferimento all'ambiente e/o ai caratteri degli edifici contigui.

Tutti gli elementi aggettanti (balconi chiusi, bow-windows, corpi aggettanti) con esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni di cm 70 e dei balconi aperti, sono soggetti al pagamento della tassa comunale di occupazione degli spazi ed aree pubbliche calcolate in base alla superficie degli aggetti di ciascun piano, le cui proiezioni eccedono l'allineamento degli edifici.

ART. 88 - ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI

L'allineamento degli edifici, stabilito dalle previsioni dello strumento urbanistico generale o esecutivo, costituisce la linea obbligatoria entro cui deve sorgere la costruzione.

In mancanza di appositi previsioni urbanistiche, l'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente negli isolati lungo l'intero fronte stradale compreso tra due vie.

Il Sindaco potrà prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o in riferimento all'ambiente.

I muri ciechi laterali in corrispondenza di arretramenti devono avere veste architettonica in modo da costituire una unità omogenea con gli altri fronti.

ART. 89 - INTERCAPEDINI

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

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

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l'occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e con le limitazioni stabilite per il precedente articolo 41 secondo le modalità stabilite dell'Amministrazione Comunale.

ART. 90 - COPERTURE-VOLUMI TECNICI

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

I volumi tecnici devono essere destinati esclusivamente al contenimento delle apparecchiature e delle installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell' edificio, alle scale di sicurezza e di accesso sulle coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile e per un' altezza minima di m 2,50.

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

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

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1 dal filo.
I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere un'altezza maggiore di m 2,40 misurata dall’estradosso dell’ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

ART. 91 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.

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

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

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

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00, che potranno essere sormontati da ringhiere fino ad un' altezza massima di 2,20.

ART. 92 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

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

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

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

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

In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposte opportune griglie per la raccolta e il deflusso delle acque.

L' autorizzazione per i passi carrabili, deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto dal presente articolo e dai precedenti art. 56 e 76.

ART. 93 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I proprietari degli edifici prospettanti i predetti spazi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese o a rimborsare al Comune l'intero onere richiesto per la esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi o portici fronteggianti le rispettive proprietà.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe e parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0.30.

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

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

ART. 94 - RECINZIONI

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente e alle prescrizioni articolate stabilite dagli Enti preposti.

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

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

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

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

ART. 95 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

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

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

ART. 96 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

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

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

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

sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

ART. 97 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

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

Le tubazioni dell' acqua e del gas e dei cavi telefonici se posti su pareti esterne devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente rivestiti o disposti in modo da non alterare i caratteri architettonici delle pareti stesse.

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

Qualora vengano rilevati abusi e trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino.

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

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

Tutte le fronti esterne di ciascun edificio, di pertinenza di uno o più proprietari, devono rispondere, anche per quanto attiene la manutenzione, ad una concezione unitaria, non solo nell'architettura ma anche nei materiali da impiegarsi, nelle opere di decorazione e nelle tinte.

ART. 98 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

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

Per gli interventi nelle zone "A" devono osservarsi le prescrizioni stabilite dalle Norme di Attuazione del PRG per tale zona.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare la applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire lavori d' ufficio a spese degli interessati.

ART. 99 - ANTENNE RADIO-TELEVISIVE

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

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

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

ART. 100 - DECORO E ARREDO URBANO

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

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

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

Ogni intervento edilizio dovrà armonizzarsi con il tessuto urbano esistente e nelle condizioni di decoro proprie dell' ambiente, secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PRG.

ART. 101 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione dal parte del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi

prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Tali mostre, vetrine, e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia o di manutenzione.

Negli edifici ricadenti nella zona "A" di categoria A.1.1 e A.1.2 (titolo 6° norme di attuazione del PRG), sono vietate le installazioni di mostre, vetrine, insegne e qualsiasi altra sovrastruttura.

Negli edifici di altra categoria possono essere consentite insegne, mostre e vetrine a condizioni che siano contenute entro i vani di porta o finestra o che siano realizzati con materiali, forma e dimensioni che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili, non devono aggettare dal filo eterno dell'edificio più di cm 10.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessaire dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità .

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

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

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

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili ai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con le segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto a norme di autorizzazione da parte dell' Ente proprietario della strada.

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

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

I cartelli e gli attrezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare 15 giorni, stabilito nella diffida dall[1] Ente proprietario della strada o dal Sindaco.

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

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

ART. 102 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

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

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

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l[1] interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di m 2,20 dal marciapiede stesso.

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

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattisi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente, ed in particolare del DPR 24.7.1977 n.616; DPR 15.2.1952 n.328; legge 1.6.1939 n.1089; legge 29.6.1939 n.1497.

Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento le tende infisse in maniera difforme dalle disposizioni di cui al presente art., dovranno essere rimosse o sostituite.

ART. 103 - TABELLE E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico e di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi, per fatti a loro imputabili.

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

Qualora il proprietario non procede alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto o non lo ripristini qualora sia distrutto o danneggiato, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione a totale spesa del proprietario.

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

ART. 104 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO E AMBIENTALE

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale anche all'esterno delle zone "A", disciplinate dall' art. 35 dalle Norme di Attuazione del PRG, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, che dalle altre Autorità competenti allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei momenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi

altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell[1] interesse della cultura pubblica.

ART. 105 - RIVESTIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO.

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, come pure il rinvenitore, sono tenuti a fare denuncia immediata alla competente Soprintendenza e provvedere alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

I suddetti rinvenitori, proprietario, direttore dei lavori ed assuntori degli stessi dovranno, altresì, denunciare il rinvenimento al Sindaco.

ART. 106 - ZONE VERDI E A PARCHI

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

Nell'ambiente urbano la tutela del verde è disciplinato dall'articolo 26 delle Norme di Attuazione del PRG.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 107 - PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio nel rispetto delle prescrizioni del precedente art 74 del presente Regolamento e delle altre prescrizioni stabilite in merito dalle Norme di Attuazione del PRG. e comunque nella quantità prevista dall' art. 18 della legge n.122/1989.

CAPITOLO XII° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 108 - NORME EDILIZIE

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

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

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

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell' aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 63.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilzia, può autorizzare la delega a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 109 - NORME IGIENICHE

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di conduttura 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 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 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 o altro materiale impermeabile, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene il rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 48.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S.1 nel precedente art. 60, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia o lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente articolo 47.

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 dell'acqua potabile.

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

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

ART.110 - 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, anche ai sensi della legislazione vigente, promuoverà particolari incentivi per tali installazioni.

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

ART. 111 - MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 97, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell' abitabilità , dell' igiene e del decoro.

ART. 112 - COLLEGAMENTI ALLA VIABILITÀ

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

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

ART. 113 - 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 del presente Regolamento.

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

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

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente articolo 47.

3) sono proibiti 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 ed 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 a camera d'aria con riempimento, dello spessore minimo di 40 cm. e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato al di sopra 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 sono 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 area e luce direttamente dall' esterno;

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

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d' aria,

si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

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

ART. 114 - OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI ABITABILITÀ

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

ART. 115 - ISPEZIONE DEL RESPONSABILE DEI SERVIZI DI IGIENE DELLA A.S.L. -SANZIONI

Il Sindaco può far compiere dal Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. e dai Tecnici Comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

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

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

ART. 116 - STALLE E CONCIMAIE

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

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

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

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

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo; devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m 20 e devono, comunque, essere realizzate in modo da evitare qualsiasi forma di inquinamento del suolo, del sottosuolo e dell' ambiente esterno.

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

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

PARTE TERZA

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

CAPITOLO XIII° - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TEMPORALE

ART. 117 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), definito dall' art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, è finalizzato a coordinare forme, tempi e modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale in base alle risorse economico-finanziarie o disponibili o prevedibili.

Il P.P.A. è disciplinato dalle LL.RR. n.6/79 e n.66/'79, dell'art. 36 della L.R. n. 56/'8O e dalla L.R. n.6/'86 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

I P.P.A. conterranno previsioni riferite ad un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Il Comune di Taurisano è obbligato alla formazione del P.P.A. ai sensi dell' art. 2 della L.R. 8 marzo 1985 n. 6, trattandosi di Comune con popolazione superiore a diecimila abitanti.

IIP.P.A. è formato dal Comune in riferimento agli eventi demografici e socio economici, alla disponibilità di risorse pubbliche e private presumibili nel periodo considerato, valutati in base alla partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati
alla trasformazione del territorio.

Il P.P.A., ai sensi dell' art. 5 della L.R. n. 6/79, contiene:

a)- lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;

b)- la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;

c)- il dimensionamento per il periodo di validità del PPA degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;

d)- l'individuazione con criteri di globalità:

1)- delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del DM 2.4.68 n°1444 inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori;

2)- delle aree nelle zone omogenee di tipo C del DM 2.4.68 n°1444, per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori in aggiunta alla quota del fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui al punto precedente;

3)- delle aree e degli immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B, C del DM 2.4.68 n°1444, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per la edificazione residenziale pubblica anche ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n°865;

4)-delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti attuativi;

5)- delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in Piani delle Aree di Sviluppo Industriale e/o in Piani di Insediamenti Produttivi di cui all' art. 27 della legge 22.10.71 n°865;

6)- delle opere di urbanizzazione da realizzare e di quelle esistenti e da adeguare nonché l'indicazione delle aree acquisite o da acquisire a tale scopo.
Nella individuazione delle aree vanno rispettati gli standards urbanistici nelle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti;

7)- degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;

e)- l'indicazione delle modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del precedente punto d)-, sia mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori unitari ai sensi dell' art. 15 della presente legge, sia direttamente mediante concessione;

f)- il bilancio economico finanziario del PPA, elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con la indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché con la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata e in uscita.

Per l'autorizzazione alla spesa di fondi del bilancio destinati alla esecuzione di opere di urbanizzazione è vincolante la loro previsione nel PPA.

g)- l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare istanza di concessione, salvo per i casi previsti dal successivo art. 119;

h)- l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e/o gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare al Comune i progetti di strumenti urbanistici attuativi ai sensi del precedente punto e)-, nonché dei termini entro cui il Comune intende sia adottare gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, stabiliti ai sensi del precedente punto e)-, sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

Il PPA dovrà inoltre prevedere le indicazioni e determinazioni di cui al quinto comma dell' art. 11 delle Norme di Attuazione del PRG.

ART. 118 - INTERVENTI NEI TESSUTI EDIFICATI

Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici e relativi ai tessuti edificati posti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D e miste di cui al DM 2 aprile 1968 n° 1444, e dotate di urbanizzazioni primarie, collegate funzionalmente con quelle comunali, non sono subordinati alla inclusione delle relative aree nel PPA.

Si intendono tessuti edificati le , maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali la superficie dei suoli edificati non sia inferiore ai due terzi di quella dei suoli edificabili.

Gli interventi nei tessuti edificati posti nelle zone omogenee dì tipo A, B, C, D e miste, di cui al DM 2 aprile 1968 n°1444, sono regolati, ove non sussistano le opere di urbanizzazione primarie collegate funzionalmente con quelle comunali, dalle disposizioni di cui all'art. 6 della LR n°6/79, così come modificato dall'art. 1 della LR n°66/79 e dall'art. 36 della LR n°56/80.

ART. 119 - DIMENSIONAMENTO DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il dimensionamento del PPA, ai sensi dell' art. 7 della LR 12 febbraio 1979 n°6 e successive modifiche ed integrazioni, deve tener conto dei seguenti elementi:

a)- situazione di fatto dei vari tipi di insediamenti e della dinamica demografica e socio-economica, riferita al momento di formazione del PPA;

b)- capacità residuali insediative ancora consentite dagli strumenti urbanistici, nel settore residenziale e produttivo, ivi comprendendo anche quelle risultanti da operazioni di rinnovo del patrimonio urbano esistente;

c)- condizioni delle infrastrutture e servizi esistenti in relazione alla loro congruità rispetto ai carichi di utenza attuali ed indotti da nuovi insediamenti;

d)- individuazione, attraverso un processo di definizione della domanda sociale presente e futura, del deficit per ogni settore di intervento;

e)- definizione dei fabbisogni da soddisfare attraverso la individuazione delle destinazioni di uso e delle quantità aggiuntive necessarie per sanare in parte o del tutto il deficit nel periodo di validità del PPA;

f)- risorse pubbliche e private da destinare alla attuazione delle quantità previste dal precedente punto e)-, con l'indicazione delle priorità di intervento.

ART. 120 - ELABORATI DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

IIPPA, con riferimento ai precedenti articoli 117, 118 e 119 ed ai sensi dell' art. 8 della legge regionale 12 febbraio 1979 n°6, si compone dei seguenti elaborati:

1)- relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a)-, b)-, c)- dell'art. 117 ed agli articoli 118 e 119;

2)- relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell' art. 117;

3)- elaborati scritto-grafici, nelle stesse scale degli strumenti urbanistici, contenenti l'inquadramento del PPA negli strumenti urbanistici vigenti e le espresse indicazioni di cui al punto d)- dell' art. 5, nonché la delimitazione delle aree e degli immobili nelle quali gli interventi si realizzano a mezzo di strumenti attuativi, ivi compreso il comparto, o di concessione singola;

4)- mappe catastali delle aree e degli immobili compresi nel PPA;

5)- relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti f), g)-, h)- dell' art. 117.

Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consiliare di approvazione del PPA.

ART. 121 - FORMAZIONE DEI PPA SUCCESSIVI AL PRIMO

I PPA successivi al primo, ai sensi dell' art. 5 della LR 8.3.1985 n°6, sono adottati dal Consiglio Comunale sei mesi prima della scadenza del precedente PPA, direttamente senza dar preventivo luogo al documento programmatico preliminare.

Il PPA adottato e depositato per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di affissione presso la segreteria comunale; dell'avvento deposito e dato avviso pubblico a mezzo di manifesti ed eventualmente anche in altre forme.

Durante il periodo di deposito chiunque può prenderne visione e presentare istanze ed osservazioni tendenti a proporre modifiche specifiche o generali; gli Enti Pubblici sono tenuti a comunicare al Comune i loro programmi su base pluriennale. Nel medesimo periodo il Comune promuove specifiche consultazioni della cittadinanza e di associazioni, ed altresì trasmette il PPA adottato alla Giunta Regionale ed alla Provincia.

Nei trenta giorni successivi alla data di comunicazione, gli enti di cui al comma precedente esprimono il proprio parere in merito. Trascorso inutilmente tale termine, che non potrà essere interrotto o sospeso da alcuna causa, il parere si intende favorevole.

Entro i 60 giorni successivi al termine di cui al precedente secondo comma il PPA è approvato definitivamente.

La delibera di approvazione del PPA, ai sensi del predetto art. 5 della LR n°6/85, è soggetto a controllo di cui all'art. 130 della Costituzione.

Nei 30 giorni successivi all'approvazione, il PPA viene comunicato, per quanto di competenza alla Giunta Regionale ed agli altri Enti interessati ed è altresì depositato presso la Segreteria Comunale per l'intero periodo di validità a disposizione di chiunque voglia prenderne visione.

ART. 122 - INTERVENTI CONSENTITI NELLE ZONE AGRICOLE E AL DI FUORI DEL PPA

Il PPA, ai sensi dell'art. 9 della LR 12.2.1979 n°6 così come modificato dall'art. 2 della LR 31 ottobre 1979 n°66, può individuare nel territorio comunale zone agricole nelle quali è consentito il rilascio della concessione di cui all'art. 3 della legge statale 28.1.1977 n°10 nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente. Sono escluse le zone sulle quali insistono vincoli posti da leggi nazionali e regionali. La onerosità della concessione, determinata in base alle norme della legge n°6/79 e successive modifiche ed integrazioni, non è suscettibile di abbattimento alcuno.

Il contributo di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n°10 non è dovuto per le opere, dì interventi, le modifiche e gli impianti previsti dall'art. 9 della citata legge.

La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato di cui alla lettera a)- dell' art. 9 della legge n° 10/77 o di coltivatore diretto o di braccante agricolo, è attestata a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo o associato, di cui alla lettera a)- dell' art. 9 della legge n° 10/77, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (T.U. approvato con R.D. 28.4.1938 n°1165 e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli interventi relativi agli annessi rustici ed ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali o di cooperative conformi ai piani zonali o, in assenza, a seguito di certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneità tecnica e produttiva.

La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 9.5.1975 n°153, ovvero effettuata - indipendentemente dalla vendita del fondo- nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, costituisce nuova destinazione d'uso.

Gli interventi nelle aree cimiteriali nonché di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità e le opere di pronto intervento in occasione di pubblica calamità non sono subordinati al PPA.

Al di fuori delle aree incluse nel PPA è possibile anche l'edificazione autorizzata ai sensi dell' art. 48 della legge statale n°457 del 5.8.1978 (interventi di manutenzione straordinaria).

ART. 123 - CONCESSIONI IN CASO DI DECADENZA DEL PPA

Nel caso di decadenza del PPA per decorrenza dei termini di validità, senza che sia adottato il PPA successivo, le concessioni o le autorizzazioni a costruire possono, ai sensi dell' art. 6 della LR n°6 del 8.3.1985, essere rilasciate per gli interventi:

a)- previsti dall'art. 9 della legge 28.1.1977 n°10;

b)- diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 -primo comma lett. b), e), d)- della legge 5.8.1978 n°457;

c)- da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;

d)- da realizzare su aree comprese nei piani di zona;

e)- da realizzare su aree di cui all'art. 3 della predetta LR n°6/85 (innanzi richiamato al precedente art. 118), per le quali non esiste l'obbligo di inserimento nel PPA;

f)- da realizzare su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali esiste l'impegno dei concessionari a realizzarle, sempre che esse risultino incluse nel primo PPA e non sia ancora intervenuto il provvedimento di espropriazione ai sensi del sesto comma dell'art. 13 della legge 28.1.1977 n°10;

g) da realizzare sulle aree già incluse nel primo PPA ed acquisite al patrimonio del Comune ai sensi del sesto comma dell' art. 13 della legge 28.1.1977 n°10;

h)- da realizzare sulle aree già incluse nel primo PPA non utilizzate e per le quali non si è provveduto all'esproprio per i motivi di cui al decimo comma dell' art. 13 della LR 12.2.1979 n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 124 - ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

In mancanza delle determinazioni regionali in ordine alle percentuali di aumento e di diminuzione della misura dei costi di base di urbanizzazione di cui all'art. 34 della LR 12.2.1979, n°6, come modificato dalla LR 31.10.1979, n°66, il Comune, ai sensi dell'art. 7 della LR 8.3.1985, n°6, può annualmente adeguare gli oneri di urbanizzazione dell'art. 5 della legge 28.1.1977, n° 10 sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Restano validi gli aumenti diversamente deliberati dal Comune alla data dì entrata in vigore della predetta LR n°6/85.

CAPITOLO XIV° STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

ART. 125 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani di intervento primario di iniziativa comunale sono:

- Piani Particolareggiati (PP);
- Piani di Recupero (PR).

Tali strumenti urbanistici esecutivi del PRG sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente in materia e sono soggetti alle prescrizioni e modalità fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

ART. 126 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

I contenuti del Piano Particolareggiato sono stabiliti nell' art. 13 delle Norme di Attuazione del PRG.

Gli elaboratori del Piano Particolareggiato di esecuzione sono i seguenti :

a) relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore;

b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano Particolareggiato;

c) planimetria di Piano Particolareggiato ridotte alla scala delle tavole del Piano Regolatore,

d) rappresentazione del Piano Particolareggiato su mappe catastali;

e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare alle reti principali esistenti;

f) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità d'intervento minimo delle aree edificabili; specificazione in ordine all'arredo urbano; profili longitudinali e sezioni con gli edifici in scala tecnicamente adeguata;

g) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano Particolareggiato; estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto dell'intervento;

h) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano Particolareggiato;
i) relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.

Al Piano Particolareggiato devono essere allegati inoltre:

l)- Piano quotato dell'area oggetto dell'intervento in scala 1/1000 ovvero 1/500 con curve di livello non superiori a m 1 e profili altimetrici nella stessa scala;

m)- indicazioni delle piantumazioni esistenti;

n)- planimetria in scala 1/1000 ovvero 1/500 estesa per una profondità di m 200 dall'area oggetto dell'intervento, ove siano indicati fabbricati esistenti, con le relative altezze e caratteristiche, le attrezzature e opere di urbanizzazione primaria esistenti;

o)- planimetria di progetto, quotata, in scala 1/1000 ovvero 1/500 ove risultano:

- le aree e le opere da destinare alla urbanizzazione primaria;
- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
- le aree da destinare alla edificazione;
- la o le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;

p)- una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

q)- planimetrie ed altimetrie, in scala 1/500 o 1/1000 degli edifici da realizzare con la relativa destinazione d'uso;

r)- schema di atto unilaterale d'obbligo, correlato con i modi di attuazione del PP (con i contenuti di cui art. 28 della LR n°56/80), da allegarsi nel caso che il PP preveda utilizzazioni private.

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del PP sono fissati dalla LR vigente in materia. Per i P.I.P. (Piani per insediamenti produttivi) valgono le norme legislative vigenti in materia, nonché le disposizioni di cui all'art. 1 1 5 delle Norme di attuazione del P.R.G..

ART. 127 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

I contenuti nel Piano di Recupero sono stabiliti dall' art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Gli elaborati del Piano di Recupero sono i seguenti:

a) Relazione ed elaborati grafici contenenti:

1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;

2) ricognizione dello stato fisico-giuridico-economico-sociale nelle zone sottoposte al Piano di Recupero, e sue rappresentazioni grafiche;
3) valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi;

b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano di Recupero;

c) rappresentazione su mappe catastali delle unità minime di intervento;

d) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazioni dei modi d'intervento;

e) progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano ed estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto dell'intervento;

g) relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comuni e privati;

h) norme urbanistico-edilizie.

Per i Piani di Recupero del centro storico, oltre alle prescrizioni del presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 36 delle Norme di Attuazione del P.R.G., nonché le altre disposizioni del capitolo V delle medesime norme.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 23 e seguenti della LR n°56/80 e dell'art. 27 e seguenti della legge n°457/78. Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano di Recupero sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

ART. 128 - PROGETTI DI MASSIMA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

I progetti di massima di uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'ultimo comma del precedente articolo 13 e relativo a strumenti urbanistici di iniziativa sia pubblica che privata devono contenere tutti gli elementi necessari perché possa essere verificata la conformità dell'intervento all'eventuale PPA vigente, nonché alle prescrizioni del PRG; devono inoltre specificare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona in rapporto dell'intervento proposto.

Devono inoltre contenere indicazioni circa:

- la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- la soluzione planimetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;

- l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione dei costi insediativi degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;

- le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;

- gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;

- l'eventuale schema di convenzione.

Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa alla attività che si intende esercitare, ed alle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi solidi, liquidi ed aeriformi.

CAPITOLO XV° STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 129 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme del PRG ed inserite nel Programma Pluriennale di Attuazione e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG ed il progetto diretto. Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:

a)- piano di lottizzazione;

b)- piani di recupero.

Per detti interventi si applicano le disposizioni degli articoli 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 35 della LR n°56/80, nonché dell'art. 14 della LR n°6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 130 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione sono disciplinati dall' art. 17 delle Norme di Attuazione del PRG e dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Per quanto riguarda i contenuti, al Piano di Lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 19 della LR n°56/80, richiamata all'art. 13 delle Norme di Attuazione del PRG.

Gli elaborati del Piano di Lottizzazione sono quelli elencati al precedente art. 126 ai punti da a)- sino a q)-. Al Piano di lottizzazione deve inoltre essere allegato lo schema della convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano stesso ed aventi i contenuti stabiliti dall' art. 28 della LR n°56/80 e del successivo art. 131.

ART. 131 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI

La convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano di Lottizzazione a norma dell'art. 28 della LR n°56/80, deve prevedere:

1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dal DM 2.4.1968 n°1444, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;

2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;

3) l'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da Enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;

4) i termini di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un P.P.A.;

5) congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;

6) sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

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

ART. 132 - FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento su aree inserite nel PPA vigente.

Trattandosi di aree necessariamente inclusi in un PPA, alle stesse possono essere applicate le disposizioni di cui al secondo comma dell'art. 27 della LR n°56/80 e pertanto il Piano di Lottizzazione può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il medesimo piano di lottizzazione non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art.15 della legge regionale 12.2.1979 n.6 sui comparti.

La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presa entro novanta giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione ed approvazione del piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art. 21 della legge regionale n.56/80.

Successivamente alla approvazione della lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula dell'apposita convenzione con il proprietario o con i proprietari degli immobili interessati. Tale convenzione, secondo lo schema approvato con delibera consiliare nei modi e nei termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante.

ART. 133 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Successivamente al perfezionamento della convenzione ed entro i termini fissati dalla stessa, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dei vari allacciamenti, nonché il progetto esecutivo delle eventuali opere che con la medesima convenzione si è impegnato ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e quelli delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere autorizzati mediante concessione edilizia, così come previsto dall' art. 7 del presente Regolamento.

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

ART. 134 - SANZIONI CONVENZIONALI PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI -SVINCOLI DELLA CAUZIONE

Nella convenzione vengono stabilite le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi assunti con la medesima convenzione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione di cui al punto 5 del precedente art. 131.

Qualora, scaduto il termine stabilito per la ultimazione della lottizzazione le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione, deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate facenti parte del comparto di intervento .

Il collaudo è effettuato a cura del Comune.

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

ART. 135 - MODALITÀ PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE - DIVIETO DI COMPENSAZIONE

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente ovvero dell'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari o i lottizzanti debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche telefoniche e del gas, nel caso in cui tali spese, ai sensi dell' art. 24 -terzo comma- della LR n°6/79, non siano state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Vanno rispettate in ogni caso le disposizioni contenute nell'art. 24 ("opere di urbanizzazione") della LR 12.2.1979 n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 136 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per la edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nella parte prima del presente regolamento.

ART. 137 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione ne prevede la formazione di piano di lottizzazione convenzionata i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 130, sono tenuti a presentare al Comune progetto del Piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa del suddetto programma pluriennale di attuazione.

Qualora i proprietari, singoli o consorziati, non procedano alla formazione dei piani attuativi di iniziativa privata nei tempi stabiliti dal PPA, il Sindaco da corso alle procedure previste dall'art. 15 della LR n°6/79 e, ai sensi dell' art. 27 -ultimo comma- della LR n°56/80, rivolge ai suddetti proprietari degli immobili interessati l'invito a presentare entro il termine di 60 giorni il Piano di Lottizzazione convenzionata.

Ove nessuno dei proprietari suddetti aderisca all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione a cura del Comune della lottizzazione d'ufficio, seguendo il procedimento di formazione ed approvazione del piano particolareggiato di cui all'art. 21 della legge regionale 56/80, ed all'art. 126 del presente regolamento.

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

Il recupero delle spese di progettazione relative alle predette lottizzazioni d'ufficio, dovrà rientrare nella ripartizione percentuale degli utili e degli oneri di cui al terzo comma dell' art. 15 della L.R. n°56/80.

ART. 138 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani di recupero di iniziativa privata sono soggetti alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia e sono disciplinati dall' art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

I contenuti del Piano di Recupero di iniziativa privata sono stabiliti dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del PRG.

Gli elaborati del Piano di Recupero di iniziativa privata sono quelli stabiliti nell'art. 127 del presente Regolamento.

Per i Piani di Recupero del centro storico, oltre alle prescrizioni del presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, nonché le altre disposizioni del capitolo V delle medesime Norme.

Per i piani di Recupero di iniziativa privata valgono, comunque le disposizioni dell'art. 22 e seguenti della LR n°56/80, nonché dell'art. 30 della legge statale n°457/78.

PARTE QUARTA

CAVE - SERRE E DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

CAPITOLO XVI° - NORME PER LA DISCIPLINA DELL' ATTIVITÀ DELLE CAVE

ART. 139 - ATTIVITÀ DI CAVA O DI TORBIERA

Costituiscono attività di cava o di torbiera i lavori di coltivazione in superficie o in sotterraneo delle sostanze minerali industrialmente utilizzabili sotto qualsiasi forma o condizione fisica, appartenenti alla seconda categoria ai sensi dell'art. 2 -terzo comma- del R.D. 29.7.1927 n°1443 e comunque non compresi nella prima categoria ai sensi del secondo comma dello stesso articolo 2.

La ricerca e la coltivazione delle cave e torbiere è regolata dalla LR 22 maggio 1985 n°37 e dalla LR di modifica 9 giugno 1987 n°13.

ART. 140 - AUTORIZZAZIONE ALLA RICERCA

La ricerca delle sostanze minerali di cui all'articolo precedente, allo scopo di accertarne la esistenza, la qualità, la consistenza e l'economicità dei giacimenti, è subordinata, ai sensi delle LL.RR. n°37/85 e n°13/87, a preventiva autorizzazione.

L'autorizzazione alla ricerca è accordata dall'Assessore Regionale all'Industria, Commercio ed Artigianato:

a)- sentito il Comune, quando la ricerca è eseguita in zone non soggette ad alcun vincolo (idrogeologico-forestale, paesaggistico, culturale, ambientale, urbanistico, ecc.);

b)- sentito anche il Comitato Tecnico Regionale per le Attività Estrattive (C.T.R.A.E.), quando invece le zone sono interessate da uno o più vincoli.

Le modalità di presentazione dell'istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione sono specificate dall'art. 4 della LR n°37/85.

Ai possessori dei fondi interessati dalla ricerca viene data comunicazione da parte dell'Assessorato all'Industria e gli stessi hanno, qualora ne facessero domanda entro trenta giorni dal ricevimento, diritto prioritario alla ricerca.

Prima dell'inizio dei lavori di ricerca il titolare è tenuto a trasmettere al Comune interessato ed all'Ufficio Minerario Regionale la denuncia di esercizio in analogia a quanto previsto dall'art. 28 del DPR 9.4.1959 n°128.

L'autorizzazione alla ricerca non può essere accordata per durata superiore ad un anno e può essere prorogata per un altro solo anno, previa constatazione, a spese del ricercatore, dei lavori eseguiti e dei risultati ottenuti.

E' fatto obbligo al ricercatore di risarcire i danni cagionati dalla ricerca. L'autorizzazione alla ricerca non consente di effettuare lavori di coltivazione per i quali è necessaria l'autorizzazione di cui al successivo art. 141.

ART. 141 - AUTORIZZAZIONE ALLA COLTIVAZIONE

La coltivazione di cava o torbiera e relative pertinenze è subordinata, ai sensi dell'art. 8 della LR n°37/85, ad autorizzazione.

L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Giunta Regionale:

a)- su proposta dell'Assessore Regionale all'Industria, quando le attività estrattive ricadono in territori non soggetti ad alcuno dei vincoli di cui al punto a)- del precedente art. 140;

b)- su proposta dell'Assessore Regionale all'Industria, sentito il C.T.R.A.E., quando le attività ricadono in territori sui quali insistono uno o più dei vincoli di cui al punto a)- del precedente art. 140.

L'autorizzazione per la coltivazione deve essere chiesta anche per l'apertura delle "cave di prestito" e per tutti i movimenti di terra che avvengono con l'utilizzazione dei materiali a scopo industriale ed edilizio, per le opere stradali o idrauliche e per le opere pubbliche in genere ed anche quando si intendano utilizzare i detriti di coltivazione in discarica di cave abbandonate.

Nella istanza di autorizzazione il richiedente deve indicare i progetti delle opere da realizzare.

Per le pertinenze, così come definite dall'art. 23 -primo comma- del succitato RD n°1443 e per gli impianti ammessi, il Comune, ai sensi dell' art. 11 della LR n°37/85, provvede a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico dell'esercente e la relativa riscossione, secondo le modalità di cui all'art. 19 e successivi della LR 12.2.1979, n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

Le priorità nell'autorizzazione e le modalità di presentazione della domanda per ottenere l'autorizzazione sono specificate dagli artt. 12 e 13 della LR n° 37/85.

Copia della domanda e relativi allegati è trasmessa a cura del richiedente al Sindaco. Il Sindaco, entro otto giorni dal deposito della domanda, ne da notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio per 15 giorni.

Il Sindaco, entro e non oltre trenta giorni dalla data di ricezione della documentazione, invierà il proprio motivato parere sulla richiesta al settore Industria - Ufficio Minerario Regionale. Il parere si intende comunque favorevole se il Sindaco non si esprime nel termine prefissato.

Copia dell'autorizzazione, oltre che all'imprenditore, deve essere trasmessa al Sindaco.

Nell'atto autorizzativo devono essere previsti:

- L'obbligo di esecuzione da parte dell'imprenditore di tutte quelle opere che si rendono necessarie per evitare danni ad altri beni ed attività, nonché delle opere per la sistemazione e/o il recupero e/o il ripristino del terreno comunque interessato all'attività estrattiva;
- i tempi e le modalità di esecuzione delle opere per la ricomposizione ambientale delle aree interessate;
- l'ammontare del deposito cauzionale e di congrue garanzie finanziarie, anche fideiussorie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla autorizzazione stessa in relazione alle opere da eseguire;
- le eventuali prescrizioni a tutela del pubblico interesse.

ART. 142 - SOSPENSIONE DEI LAVORI DI COLTIVAZIONE

I lavori di coltivazione autorizzati possono, ai sensi dell'art. 16 della LR n° 37/85, essere sospesi cautelativamente quando:

a)- si verifichi l'inosservanza dei programmi e delle prescrizioni del provvedimento;

b)- siano necessari ulteriori accertamenti in vista dell'adozione del provvedimento di decadenza o di revoca di cui agli artt. 17 e 18 della LR n° 37/85 richiamati al successivo art. 143.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia dopo che si è accertato che il titolare ha provveduto agli adempimenti prescritti. Il provvedimento di sospensione è comunque disposto quando si tratti di lavori abusivi.

L'ordine di sospensione, emesso dal Presidente della Regione, è immediatamente notificato, ai sensi del predetto art. 16 della LR n°37/85, all'imprenditore, al proprietario ed al Sindaco.

ART. 143 - DECADENZA E REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA COLTIVAZIONE

Ai sensi dell'art. 17 della LR n°37/85, l'autorizzazione alla coltivazione può essere dichiarata decaduta:

- quando il titolare non inizi i lavori di coltivazione o non dia ad essi adeguato sviluppo secondo il programma di ricerca o il progetto di coltivazione;
- per il trasferimento del titolo senza il preventivo nulla-osta dell'autorità concedente;
- quando sia venuta meno la capacità tecnica ed economica del titolare;
- quando siano stati sospesi i lavori di coltivazione senza il nulla-osta da parte dell'Ufficio Minerario Regionale.

L'autorizzazione alla coltivazione può essere revocata ai sensi dell'art. 18 della LR n°37/85, dalla Giunta Regionale, sentito il C.T.R.A.E., per sopraggiunte gravi esigenze di interesse pubblico.

I provvedimenti di decadenza o di revoca sono notificati all'imprenditore, al proprietario ed al Sindaco.

Le modalità dei due provvedimenti sono specificate negli artt. 17 e 18 della LR n°37/85.

ART. 144 - COLLAUDO DEI LAVORI DI COLTIVAZIONE

Ai sensi dell' art. 25 della LR n°37/85, il progetto di recupero e/o sistemazione e/o ripristino facente parte integrante del progetto globale per l'autorizzazione della cava dovrà essere collaudato, al termine dell'attività della cava o dell'autorizzazione, dal settore Industria Ufficio Minerario Regionale in collaborazione con il Comune al fine di accertare la rispondenza dei lavori di coltivazione a quanto previsto nel progetto

stesso ed a quanto stabilito nel provvedimento autorizzativo, con particolare riferimento alle opere di recupero e/o sistemazione.

Sulla base delle risultanze del sopralluogo, sottoscritte in un unico verbale da ciascuno dei partecipanti, la Giunta Regionale provvede all'eventuale svincolo della cauzione prestata ai sensi dell' art. 15 della LR n°37/85, dichiarando estinta la cava, ovvero ad intimare all'imprenditore la regolare esecuzione delle opere necessarie a soddisfare agli obblighi derivanti dal provvedimento di autorizzazione entro un congruo termine.

Trascorsi inutilmente i termini stabiliti, il Comune provvede d'ufficio, con rivalsa delle spese a carico dell'inadempiente, anche mediante incameramento della cauzione.

ART. 145 - REGIME TRANSITORIO PER LE ATTIVITÀ DELLE CAVE

Per le aree legalmente in attività alla data di entrata in vigore della LR. n°37/85, la prosecuzione dei lavori di coltivazione è subordinata all'autorizzazione nei termini e con le modalità di cui all'art. 35 della medesima legge regionale.

Ai sensi della suddetta LR n°37/85, l'autorizzazione per l'apertura di una nuova cava, sino a quando non sia stato adottato il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) da redigere a cura dell'Assessorato Regionale all'Industria, Commercio ed Artigianato sarà rilasciata solo nel caso di attività estrattive ricadenti in tenitori non soggetti ad alcun vincolo (idrogeologico-forestale, paesaggistico, culturale, ambientale, urbanistico, ecc.).

La stessa procedura si osserva anche sino a quando lo strumento urbanistico comunale abbia recepito il P.R.A.E..

CAPITOLO XVII° - DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DELLE SERRE

ART. 146 - DEFINIZIONE DI SERRE

Ai fini della disciplina urbanistica di cui al presente capitolo è considerata "serra" ogni impianto, stabilmente infisso al suolo e del tipo prefabbricato o costruito in opera, che realizzi un ambiente artificiale mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità, per le colture intensive orto-floricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Le serre di cui al comma precedente, per essere considerate tali e quindi non "costruzioni", devono avere struttura portante in ferro e superfici di copertura in vetro o materiali similari che consentano il passaggio della luce.

La disciplina per la costruzione delle serre è regolata dalla LR 11 settembre 1986 n°19.

ART. 147 - AREE OVE NON E' CONSENTITA LA COSTRUZIONE DI SERRE

Ai sensi dell'art. 5 della LR n°19/86, non è, comunque, consentita la costruzione di serre:

a)- nelle zone boscate ed in quelle soggette a vincolo forestale;

b)- nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e del DM 21 novembre 1984;

c)- in tutte le zone non tipizzate agricole nello strumento urbanistico generale.

ART. 148 - NORME TECNICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE SERRE

La costruzione delle serre con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art. 146 è subordinata alle procedure di cui ai successivi articoli e deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1)- la superficie minima dell'area disponibile non deve essere inferiore a mq 4000;

2)- la superficie coperta totale delle serre non deve essere superiore al 75% dell'area disponibile;

3)- le altezze massime delle coperture non devono superare:

- m 3,00 in gronda,
- m 6,00 al culmine se a falda o a botte,
- m 4,00 se a copertura piana;

4)- le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non devono essere inferiori a m 6,00; la stessa distanza minima deve essere osservata rispetto a fabbricati rurali o connessi alla conduzione del fondo, nonché rispetto ad altre serre;

5)- le distanze minime delle serre dai confini del fondo non deve essere inferiore a m 3,00;

6)- le distanze minime delle serre dalle strade non devono essere inferiori da quelle previste dalle norme stradali, regionali o comunali vigenti e, comunque, non inferiori:

- alle distanze minime stabilite dall' art. 119 delle Norme di Attuazione del PRG per le aree di rispetto alla rete viaria;
- a m 10,00 per strade vicinali;

7)- l'altezza massima di muri di sostegno e di contenimento non deve essere superiore a m 3,00;

8)- l'ubicazione dell'impianto deve essere studiata in modo da garantire la accessibilità alle serre mediante semplici tracciati di viabilità a fondo naturale sistemati e resi regolari in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche ed in modo da consentire una agevole percorribilità ai mezzi agricoli;

9)- nel progetto deve essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;

10)- le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali;

11)- il volume delle serre, purché realizzate, con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art. 146, non rientra, comunque, nella applicazione dell'I.F.F. stabilito dalle Norme di Attuazione del PRG per la zona omogenea interessata.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 11 settembre 1986, n°19, la costruzione delle serre effettuata con l'osservanza delle disposizioni della medesima legge (richiamate per altro nel presente capitolo) non è soggetta ai limiti ed ai divieti di cui all'art. 41 quinquies, terzo comma, della legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni.

ART. 149 - PROGETTI PER LA COSTRUZIONE DI SERRE - RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata dai seguenti elaborati e documenti:

1)- stralcio dello strumento urbanistico generale relativo all'area interessata all'intervento;

2)- certificato catastale e estratto autentico del foglio di mappa relativo, rilasciati in data non anteriore a sei mesi;

3)- planimetria indicante la localizzazione e la dimensione delle opere in progetto in scala non inferiore ad 1/200, contenente le indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al precedente art. 148;

4)- prospetto dell'impianto ed almeno due sezioni significative, in scala non inferiore ad 1/100, contenenti le altre indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni del precedente art. 148 e delle caratteristiche tecniche di cui all'art. 146;

5)- relazione tecnica con indicazione del programma agricolo;

6)- parere sull'idoneità dell'intervento ai fini dello sviluppo agricolo della zona rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Agricoltura -Ispettorato competente.

Il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione dell'uso agricolo dei manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.

Ricorrendo le condizioni di cui al punto a)- dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n°10, la concessione edilizia è gratuita.

Non è soggetta ad autorizzazione la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre.

Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della LR 11 settembre 1986, n°19, deve essere richiesta, ai sensi dell'art. 8 della medesima legge, la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della predetta LR n° 19/86.

ART. 150 - SERRE CON COPERTURA SOLO STAGIONALE

Le serre con copertura solo stagionale devono avere coperture e superfici di inviluppo realizzate con materiali plastici o similari, comunque diversi dal vetro, che consentano il passaggio della luce.

La costruzione delle serre con copertura solo stagionale è subordinata al rilascio di autorizzazione con il rispetto delle norme e prescrizioni di cui ai precedenti artt. 147, 148 e 149.

CAPITOLO XVIII° DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 151 - SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO

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

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulottes ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulottes o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulottes o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART. 152 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI. PRECARIE E GONFIABILI.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili, (chioschi prefabbricati per la vendita di fiori, giornali 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 o altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacolo, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo indeterminato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto, sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale competente e del Responsabile dei servizi di igiene della USL; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al

plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o demolire tali costruzioni o strutture precarie a proprie cure e spese e senza il diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

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

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

ART. 153 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su 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.) e, comunque, in conformità alle previsioni stabilite in merito dal Piano Commerciale vigente. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime agli 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 degli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, comunque, inferiore a m 1,50. E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio e la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m2,00.

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

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

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

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

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale impedimento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura è relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

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

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

ART. 154 – DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per l'incolumità delle persone, e non alterino i caratteri ambientali e del paesaggio agricolo.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati impianti di demolizioni auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali con le prescrizioni e le modalità stabilite nelle Norme di Attuazione del P.R.G.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 155 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO.,SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

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

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

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurate condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi entro cui devono essere completati i lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può concedere l'occupazione del suolo, o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti di 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 danneggiamento e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

Per quanto riguarda i cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dal Sindaco, sentito l'ufficio Tecnico Comunale competente.

ART. 156 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela dell'incolumità pubblica.

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

ART. 157 - ACCUMULI E DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami,relitti,rottami,materiali di risulta dalle demolizioni,ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile dei servizi di igiene della USL.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un Tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 158 - TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni e/o nulla-osta richiesti in base alle disposizioni statali o regionali, vigenti.

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

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di m. 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici o privati, salvo maggiori distanze stabilite dagli Uffici competenti.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e 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 subordinata alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

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

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

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

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

Per la estrazione ed utilizzazione di acque sotterranee valgono comunque le disposizioni di cui alla legge regionale 19.12.1983 n°24.

ART. 159 - TAGLIO DEI BOSCHI

Il taglio dei boschi o di alberature ad alto fusto è subordinato all'osservanza delle prescrizioni dell' art. 25 delle Norme di Attuazione del PRG e deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco e dai competenti Organi Regionali. L'autorizzazione può essere subordinata all'obbligo della ripiantumazione ed all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo.

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

ART. 160 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE PUBBLICHE

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.

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

Il rilascio della autorizzazione è subordinato al pagamento delle relative tasse.

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 allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti artt.76 e 92.

ART. 161 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro, in base a progetti redatti da tecnico abilitato iscritto all'Albo professionale.

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

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO XIX - CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA - SANZIONI

ART. 162 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA - PROCEDURE REPRESSIVE DI ATTIVITÀ IRREGOLARI

II Sindaco esercita la vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie e sulle modifiche di destinazione degli immobili, che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

II Sindaco si avvarrà per tale vigilanza di funzionari ed agenti comunali.

A norma del secondo comma della legge 28.2.85 n° 47, il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D.30.12.23 n° 3267, nonché delle aree di cui alle leggi primo giugno 1939, n° 1089, e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità dì cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

L'ordinanza di sospensione ed i provvedimenti definitivi vengono notificati, a cura del Sindaco, per mezzo di messo comunale od ufficiale giudiziario, al

proprietario ed all'eventuale avente titolo intestatario della concessione ed autorizzazione, al progettista, all'assuntore ed al direttore dei lavori.

Qualora si verifichi l'inosservanza all'ordine di sospensione, il Sindaco può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività abusive. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al precedente comma.

I sigilli sono sottoposti a verifiche e le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate al titolare della concessione e riscosse a norma del R.D. 14.4.1910 n° 639.

Nei 45 giorni successivi alla notifica della ordinanza di sospensione, qualora l'opera o l'attività risulti non munita di regolare concessione o autorizzazione, ovvero risulti non consentita dal PPA e/o non conforme a leggi, regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici, ancorché fornita di autorizzazione o di concessione, il Sindaco emette i provvedimenti definitivi, sentiti il dirigente dell'ufficio tecnico comunale e la commissione urbanistico-edilizia comunale.

Decorso il termine di cui al comma precedente, l'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia, ove non siano notificati i provvedimenti definitivi.

Il Sindaco deve comunicare i provvedimenti definitivi anche all'Intendenza di Finanza, agli Enti erogatori di servizi pubblici e all'Assessore Regionale all'Urbanistica,
per i relativi provvedimenti di competenza.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il sistema di vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione, deve essere predisposto dal Sindaco anche mediante programmati sopralluoghi di funzionari ed agenti comunali sull'intero territorio con frequenze -non superiori ad un massimo di 15 giorni- differenziate in relazione alla suscettività dei siti a subire modificazioni. Al fine di prevenire l'edificazione abusiva, dai funzionari o agenti comunali che eseguono i sopralluoghi devono essere redatte apposite relazioni che, raccolte e sottoposte al visto del Dirigente dell' UTC, sono trasmesse al Sindaco.

ART. 163 - OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI

Per le opere eseguite di amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente art. 162, il Sindaco, ai sensi dell' art. 81 del RD 24.7.1977 n°616, informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministero dei lavori pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione di provvedimenti previsti dal suddetto art. 162.

ART. 164 - RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE. DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capitolo, nelle forme e nei limiti di cui all'art. 6 della legge 28.2.1985 n°47, e successive modificazioni ed integrazioni, e di cui all'art. 23 del presente Regolamento edilizio.

ART. 165 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione edilizia quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il Sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell' art. 8 della legge 28.2.1985 n°47 e del successivo art. 166 del presente regolamento, ingiunge la demolizione.

Se il proprietario, o il responsabile dell'abuso, non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente

al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'intemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nelle ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della giunta regionale e tramite la prefettura al Ministro dei lavori pubblici.

Ai sensi dell' art. 7 della legge 28.2.1985 n°47, per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all' art. 17, lettera b, della legge 28.1.1977, n°10, come modificato dall' art. 20 della stessa legge n°47/85, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

ART. 166 - DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Ai sensi dell'art. 8 della legge 28.2.1985, n°47, e dell' art. 2 della LR 13.5.1985, n°26, sono variazioni essenziali al progetto approvato quelle di seguito elencate, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni stesse:

a)- il mutamento della destinazione d'uso dell'edificio o di una parte di esso superiore almeno al 50% della superficie utile, con la realizzazione di opere edilizie che non rientrino nella previsione dell[1] art. 26 della legge 28.2.1985, n°47;

b)- l'aumento della cubatura, oltre il 15% per edifici sino a 500 mc, oltre il 10% per edifici da 501 a 1000 mc, oltre il 5% per edifici da 1001 a 5000 mc, oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5000 mc rispetto a quella del progetto approvato, ovvero l'aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino a 150 mq, di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq, di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq e di oltre il 2,50% per edifici aventi superfici di solaio maggiori. Ai fini delle presenti disposizioni la superficie del solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura;

c)- le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi da quelli dei punti a) e b), che non sono derogabili ai sensi di leggi statali e regionali nonché del presente regolamento comunale, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell'edificio in relazione all'area di pertinenza;

d)- il mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n°457.

Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità della concessione ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 20 della legge 28.2.1985 n°47. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazione essenziale.

ART. 167 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Fermo restando quanto disposto dall' art. 26 della legge 28.2.1985 n°47, le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d del primo comma dell'art. 21 della legge 5.8.1978, n°457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio di aumento di valore dell'immobile conseguente alla

realizzazione delle opere determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27.7.1978, n°392, con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell' art. 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

Qualora le opere sono state eseguite su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939, n°1089, e 29.6.1939, n°1497, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in ripristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni.

Qualora le opere siano, state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del DM 2. aprile 1968 il Sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in ripristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma precedente. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta il sindaco provvede autonomamente.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della legge 28.1.1977 n°10.

ART. 168 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

Fermo restando quanto disposto dall'art. 26 della legge 28.2.1985, n°47, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire 500000. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferica, la sanzione non è dovuta.

La mancata richiesta di autorizzazione di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall' art. 17 della legge 28.2.1977, n°10, come sostituito dall' art. 20 della legge 28.2.1985, n°47.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui alla lettera e del primo comma dell'art. 31 della legge 5.8.1978, n°457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistico vigenti l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva la applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire 1 milione a lire 20 milioni.

Qualora gli interventi di cui al comma precedente vengano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del DM 2.4.1968, il sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta il sindaco provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire 1 milione a lire 20 milioni di cui al comma precedente.

ART. 169 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in ripristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte del comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione di cui all' art. 13 della legge 28.2.1985 n°47.

ART. 170 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE

Le opere eseguite in parziale difformità della concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso o del proprietario entro il termine congruo, e comunque non oltre 120 giorni, fissato dalla relativa ordinanza del Sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune ed a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n°392, della part dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Erariale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

ART. 171 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n°47, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del Sindaco di cui al primo comma dell' art. 9 della legge n°47/85, nonché, nei casi di parziale difformità nel termine di cui al primo comma dell'art. 12 della legge n°47/85, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della medesima legge n°47/85 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il Sindaco si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3, 5, 6, e 10 della legge 28 gennaio 1977, n°10.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata in riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura da lire 500.000 a lire 2 milioni.

ART. 172 - OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETÀ' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art. 5 della legge 28 febbraio 1985, n°47, in assenza della concessione ad edificare, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, o di enti pubblici, il Sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

ART. 173 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazioni di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente regolamento anch'esso vigente e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma ne delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n°1089, e 29 giugno 1939, n°1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le varianti non debbono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall' art. 31 della legge 5 agosto 1978, n°457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell' art. 17 della legge 28 gennaio 1977,n°10, come modificato dall'art. 20 della legge 28 febbraio 1985,n°47.

ART. 174 - RISCOSSIONE

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 28 gennaio 1977,n°10, ed alla legge 28 febbraio 1985, n°47, in tutto o in parte richiamati negli articoli del presente capitolo, vengono riscossi con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli artt. 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n°639.

ART. 175 - LOTTIZZAZIONE ABUSIVA DI TERRENI A SCOPO EDIFICATORIO -ATTI DI DISPOSIZIONE TRA VIVI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si ha lottizzazione abusiva di terreno a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica che in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati ne trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5000 mq.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Essa conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'aliante 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'aliante o di uno di condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell' art. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune il cui Sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento di sospensione di cui al precedente quinto comma, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del Sindaco.

Ai sensi dell'art. 19 della legge 28 febbraio 1985, n°47, per effetto della confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite, disposta da sentenza definitiva del giudice penale, i terreni stessi sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune. La suddetta sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 176 - OPERE INTERNE - SANZIONI

Le sanzioni di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n°47, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui all'art. 9 - punto b- del presente regolamento edilizio.

ART. 177 - DEMOLIZIONE DI OPERE

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal Sindaco su valutazione tecnico-economica valutata dalla Giunta Comunale.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee iscritte all'albo nazionale dei costruttori indicate in numero di almeno 5 dal Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne da notizia al Prefetto il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa iscritta all'albo nazionale dei costruttori se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

II rifiuto ingiustificato da parte dell'impresa di eseguire i lavori comporta la sospensione dall'albo per un anno.

ART. 178 - RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE

II mancato versamento, nei termini di legge, per contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio, n°10, come anche richiamato all'art. 38 della LR 31 maggio 1980, n°56, comporta: .

a)- l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;

b)- l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c)- l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo, comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva del credito nei modi previsti dall'art. 16 della legge 28 febbraio 1985, n°47, richiamato al precedente art. 174.

Fino all'entrata in vigore delle leggi regionali che determineranno la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel precedente primo comma.

ART. 179 - ALTRE SANZIONI AMMINISTRATIVE

Ai sensi dell'art. 47 della legge regionale 31 maggio 1980, n°56, salvo quant'altro disposto da leggi statali e regionali, le violazioni delle prescrizioni e dei divieti della medesima LR n°56/80 e del presente Regolamento Edilizio comportano le seguenti sanzioni amministrative:

a) per l'apertura di strade e/o modificazione dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da lire 1.000.000 a lire 50 milioni salvo le sanzioni di cui al successivo art. 181;

b) per la mancata richiesta di autorizzazione all'abitabilità o usabilità della costruzione, di cui all'art. 34 della LR n°56/80 ed all'art. 36 del presente Regolamento Edilizio -entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori - o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione, il pagamento da lire 100.000 a lire 10.000.000;

c) per il mutamento della destinazione di-uso eseguito in violazione alle disposizioni di leggi e/o regolamenti vigenti, il pagamento da lire 100.000 a lire 5.000.000 ;

d) per la rimozione dei sigilli di cui all'art. 41 della LR n°56/80, richiamato all'art. 162 del presente Regolamento Edilizio, il pagamento da lire 1.000.000 a lire 10.000.000;

e) per il mancato rispetto della ordinanza di sospensione dei lavori di cui precedente art. 162, il pagamento da lire 1.000.000 a lire 5.000.000.

ART. 180 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

Ai sensi dell'art. 48 della LR 31 maggio 1980, n°56, le sanzioni amministrative non sono comminabili in caso di gratuita acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune.

La sanzione amministrativa viene comminata dal Sindaco, entro i limiti previsti dalla stessa LR n°56/80 e richiamati nel presente Regolamento Edilizio, ed in ragione dell'entità dimensionale dell'immobile oggetto dell'intervento.

La riscossione della somma prevista nell'ingiunzione di pagamento avviene a norma del RD 14 aprile 1910, n°639.

Le somme introitate a titolo di sanzione amministrativa sono destinate al fondo di cui all'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n°10.

ART. 181 - SANZIONI PENALI

Ai sensi dell'art. 20 della legge 28 febbraio 1985, n°47, salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a)- l'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla predetta legge n°47/85, dalla legge 17 agosto 1942, n°1150, e successive modificazioni e integrazioni, in quanto applicabili, nonché dal presente Regolamento Edilizio, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;

b)- l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c)- l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'art. 18 della legge n°47/85, richiamato dall'art. 175 del presente Regolamento Edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza di concessione.

Ai sensi dell'art. 22 della legge 28 febbraio 1985, n°47, relativamente all'azione penale valgono le seguenti norme:

1)- l'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al capo I della stessa legge n°47/85;

2)- il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

ART. 182 - AZIENDE EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI

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.

Ai sensi dell' art. 45 della legge 28 febbraio 1985, n°47, il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n°15, indicante gli estremi della concessione ad edificare, o, per le opere abusive, gli estremi della concessione in sanatoria ovvero copia della domanda di concessione in sanatoria corredata dalla prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero, anche nell'ipotesi dell'art. 13 della stessa legge n°47/85.

CAPITOLO XX - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 183 - MIGLIORIE IGIENICHE Al FABBRICATI ESISTENTI

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

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

II responsabile dei servizi di igiene della USL può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 184 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

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

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

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

ART. 185 - OCCUPAZIONI GIÀ ESISTENTI NEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE 0 IN SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO.

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

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

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

a) eseguire, a sua cura e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti e adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei funzionali dell'Ufficio Tecnico Comunale ;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi eventualmente da qualche cedimento del terreno o dal crollo delle coperture e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

ART. 186 - OPERE GIÀ CONCESSE O AUTORIZZATE

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

Tutte le autorizzazioni di cui al precedente capitolo XVIII° - parte quarta- devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

ART. 187 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE

Nel termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 10. Dopo il predetto termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico-Edilizia in funzione, comunque, decade.

ART. 188 - NORME ABROGATE

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

ART. 189- NORME DEL R.E. E DISCIPLINA LEGISLATIVA VIGENTE.

Le disposizioni contenute negli articoli costituenti il Regolamento Edilizio si applicano in quanto non in contrasto con la disciplina urbanistica sopravvenuta che deve intendersi inserita “ipso iure” nel presente testo.

ART. 190- ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione a norma delle disposizioni legislative vigenti.